



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 16 września 2013 r.

Poz. 9683

Elektronicznie podpisany przez:

Anna Gogołowicz

Data: 2013-09-16 14:08:17

UCHWAŁA Nr XXV/218/13

RADY GMINY DOBRE

z dnia 5 września 2013 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrze dla części wsi Świdrów, uchwalonego uchwałą Nr XXV/193/05 Rady Gminy Dobrze z dnia 26 kwietnia 2005 roku opublikowany w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 145, poz. 4537 z dnia 20 czerwca 2005 roku.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 tekst jednolity) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 tekst jednolity ze zmianami), Rada Gminy Dobrze uchwala, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrze dla części wsi Świdrów, uchwalonego uchwałą Nr XXV/193/05 Rady Gminy Dobrze z dnia 26 kwietnia 2005 roku opublikowany w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 145, poz. 4537 z dnia 20 czerwca 2005 roku zwaną dalej „planem”, po stwierdzeniu że nie narusza on ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobrze.

2. Załączniki do uchwały stanowią:

- 1) część graficzna, zwana dalej „rysunkiem planu” - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dobrze o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Dobrze 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 - załącznik nr 3.
3. Granice obszaru objętego planem określono w części graficznej planu.

§ 2. Ilekroć w niniejszej uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu o określonym przeznaczeniu, wyznaczoną linią rozgraniczającą oraz oznaczoną symbolem literowym na rysunku planu;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą minimalną odległość od linii rozgraniczającej drogę wojewódzką nr 637, w jakiej można sytuować budynki;
- 3) powierzchni całkowitej zabudowy - należy przez to rozumieć łączną sumę powierzchni zabudowy wszystkich budynków usytuowanych na działce budowlanej lub terenie, przy czym powierzchnię zabudowy budynku wyznacza rzut pionowy jego zewnętrznych krawędzi ścian na powierzchnię działki budowlanej lub terenu;
- 4) szyldzie – należy przez to rozumieć oznaczenia jednostki organizacyjnej lub przedsiębiorcy, ich siedzib lub miejsc wykonywanej działalności;
- 5) reklamie wolnostojącej – należy przez to rozumieć wolnostojące urządzenie lub budowlę przeznaczoną do ekspozycji reklam, w tym pylon reklamowy;

- 6) infrastrukturze towarzyszącej – należy przez to rozumieć wszelkie urządzenia techniczne, w tym między innymi lokalne obiekty oczyszczania ścieków bytowych oraz przyzakładowe obiekty podczyszczania ścieków przemysłowych, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dojazdy, place manewrowe, place postojowe i parkingi związane z użytkowaniem obiektu budowlanego;
- 7) zieleni ozdobnej – należy przez to rozumieć kształtowane przez człowieka skupiska drzew i krzewów wraz z pozostałymi składnikami szaty roślinnej, podnoszące walory estetyczne przestrzeni;
- 8) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zadrzewienia i zakrzewienia, głównie zimozielone, o zwartej strukturze i formowane w kształcie pasów oraz szpalerów;
- 9) ogrodzeniu pełnym – należy przez to rozumieć ogrodzenie, w którym udział powierzchni ażurowej jest mniejszy niż 30%;
- 10) systemie odprowadzania wód opadowych i roztopowych – należy przez to rozumieć zorganizowany sposób odprowadzania lub zagospodarowywania wód opadowych i roztopowych poprzez między innymi: studnie chłonne, rowy chłonne, drenaże rurowe, komory drenażowe, skrzynki rozsączające, zbiorniki retencyjne lub kanalizację deszczową.

§ 3. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren obiektów produkcyjnych i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem P/U;
- 2) teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i hodowlanych oznaczony na rysunku planu symbolem RM.

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz sytuowania budynków przy uwzględnieniu nieprzekraczalnej linii zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z dopuszczeniem wysunięcia poza tę linię:
 - a) pochylni i spoczników dla osób niepełnosprawnych,
 - b) na odległość nie większą niż 1,5 m - okapów, gzymsów, balkonów, tarasów, schodów zewnętrznych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dojazdów, obiektów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni ozdobnej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji szyldów o powierzchni nie większej niż 2,5 m² na ogrodzeniach oraz elewacjach budynków;
- 4) dopuszczenie lokalizacji reklam na elewacjach budynków na wysokości kondygnacji parteru wyłącznie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem P/U;
- 5) zakaz realizacji reklam wolnostojących z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;
- 6) dopuszczenie lokalizacji jednego pylonu reklamowego o powierzchni jednej płaszczyzny reklamowej nie większej niż 10 m² oraz wysokości nie większej niż 15,0 m wyłącznie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem P/U;
- 7) dopuszczenie lokalizacji maksymalnie czterech flag reklamowych o powierzchni ekspozycji jednej flagi nie większej niż 2,5 m² oraz wysokości nie większej niż 6,0 m wyłącznie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem P/U;
- 8) maksymalną wysokość ogrodzenia:
 - a) od strony terenów publicznych – 1,8 m,
 - b) nie wymienionych w lit. a – 2,0 m.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) nakaz aby oddziaływanie wynikające z przeznaczenia terenu nie powodowało przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań projektowo – budowlanych zapewniających warunki akustyczne wewnątrz budynków zgodne z obowiązującymi normami;

- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 4) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego oraz:
 - a) instalacji do produkcji i przetwórstwa tłuszczów zwierzęcych,
 - b) instalacji do uboju zwierząt,
 - c) instalacji do pakowania i puszkowania produktów zwierzęcych, o zdolności produkcyjnej nie mniejszej niż 50 ton na rok;
- 5) dopuszczenie lokalizacji przedsięwzięć wymienionych w pkt. 4 wyłącznie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem P/U za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, których realizację dopuszcza się na całym obszarze objętym planem;
- 6) dla przedsięwzięć realizowanych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem P/U nakaz stosowania:
 - a) najlepszej dostępnej techniki,
 - b) rękawa ochronnego do wydawania mięsa,
 - c) kompletnej instalacji odzysku krwi,
 - d) chłodzonych magazynów na odpady poubojowe z zastrzeżeniem ustaleń §9. pkt 7;
- 7) zakaz prowadzenia działalności gospodarczej polegającej na odzysku i unieszkodliwianiu odpadów, w tym ich składowaniu, przeładunku, oraz na zbieraniu odpadów;
- 8) nakaz zabezpieczenia istniejącego rowu przed spływem i infiltracją wód opadowych i roztopowych z terenu P/U;
- 9) nakaz stosowania przepisów odrębnych w stosunku do działań związanych z usuwaniem albo przemieszczaniem mas ziemnych lub skalnych pozyskanych w związku z realizacją inwestycji;
- 10) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii.

§ 6. Nie ustala się terenów, dla których niezbędne jest określenie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych nie podejmuje się ustaleń.

§ 8. Nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 9. Dla terenu obiektów produkcyjnych i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem P/U ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację obiektów budowlanych związanych z prowadzeniem działalności produkcyjnej, usługowej, magazynowej z zakresu produkcji i przetwórstwa mięsa, uboju zwierząt oraz produkcji wyrobów z mięsa, wraz z infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) dopuszczenie realizacji dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 8,0 m w ramach przeznaczenia uzupełniającego, z dopuszczeniem sytuowania budynków w odległości co najmniej 6,0 m od linii rozgraniczających projektowanych dróg wewnętrznych;
- 3) dopuszczenie rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 4) dopuszczenie zachowania geometrii dachu w przypadku rozbudowy i nadbudowy;
- 5) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;

- 6) nakaz realizacji zieleni izolacyjnej o szerokości co najmniej 5,0 m na działce nr ewid. 19/1 przy granicy z działką nr ewid. 19/2, w przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących miejsc postojowych zlokalizowanych na działce nr ewid. 19/2;
- 7) zakaz lokalizacji magazynów na odpady poubojowe w odległości mniejszej niż 50,0 m od istniejących budynków mieszkalnych usytuowanych na działkach nr ewid. 15 i 23, które zlokalizowane są poza obszarem planu;
- 8) zakaz lokalizacji miejsc rozładunku związanych z obsługą zakładu mięsnego w odległości mniejszej niż 60,0 m od istniejących budynków mieszkalnych usytuowanych na działkach nr ewid. 15 i 23, które zlokalizowane są poza obszarem planu;
- 9) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,02 do 0,40, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 10) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 20%;
- 11) geometrię dachów budynków – od 15° do 30°;
- 12) maksymalną wysokość budynków – 10,0 m;
- 13) maksymalną wysokość budowli – 15,0 m, za wyjątkiem budowli i urządzeń telekomunikacyjnych;
- 14) liczbę kondygnacji budynków – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne;
- 15) kolor elewacji zewnętrznych - biel, odcienie beżów, szarości z dopuszczeniem zachowania kolorystyki istniejących obiektów budowlanych;
- 16) materiał elewacji zewnętrznych – tynki, szkło, okładziny zewnętrzne z blachy stalowej i aluminiowej oraz płyty warstwowe w okładzinach aluminiowych;
- 17) nakaz stosowania ogrodzeń pełnych, w tym w formie ekranów dźwiękochłonnych od strony działek nr ewid. 15, 19/2 i 23, z zastrzeżeniem pkt. 18;
- 18) zakaz stosowania ogrodzenia pełnego oraz wykonanego z prefabrykowanych elementów betonowych od strony drogi wojewódzkiej nr 637, zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 19) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej 1,5 miejsca postojowego na każde 100 m² powierzchni użytkowej budynku z zastrzeżeniem pkt. 20;
- 20) zakaz lokalizacji miejsc postojowych związanych z obsługą zakładu mięsnego w odległości mniejszej niż 60,0 m od istniejących budynków mieszkalnych usytuowanych na działkach nr ewid. 15 i 23, które zlokalizowane są poza obszarem planu;
- 21) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych: 5000 m²;
- 22) obsługę komunikacyjną z drogi wojewódzkiej nr 637, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 10. Dla terenu zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych i hodowlanych oznaczonego na rysunku planu symbolem RM ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizację wyłącznie jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego wolnostojącego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji budynków i budowli służących działalności rolniczej i hodowlanej;
- 3) dopuszczenie lokalizacji garaży wolnostojących oraz dobudowanych do budynku mieszkalnego z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) zakaz realizacji garaży blaszanych;
- 5) dopuszczenie rozbiórki, remontu, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących obiektów budowlanych z zachowaniem parametrów określonych w planie;
- 6) dopuszczenie zachowania geometrii dachu oraz kolorystyki elewacji zewnętrznych i kolorystyki pokrycia dachowego w przypadku rozbudowy i nadbudowy;

- 7) wskaźnik intensywności zabudowy od 0,20 do 0,35, liczony jako stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalny udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 30%;
- 9) geometrię dachów:
 - a) budynku mieszkalnego oraz budynków służących działalności rolniczej i hodowlanej – od 30° do 45°,
 - b) garaży – od 5° do 20°;
- 10) maksymalną wysokość:
 - a) budynku mieszkalnego oraz budynków i budowli służących działalności rolniczej i hodowlanej – 9,0 m,
 - b) garaży – 5,0 m;
- 11) liczbę kondygnacji:
 - a) budynku mieszkalnego – maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
 - b) budynków służących działalności rolniczej i hodowlanej - maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - c) garaży – 1 kondygnacja nadziemna;
- 12) kolor pokrycia dachowego – ceglastoczerwony, brązowy;
- 13) kolor elewacji zewnętrznych - biel, piaskowy, odcienie beżów, szarości, brązów oraz zastosowanych materiałów budowlanych;
- 14) materiał elewacji zewnętrznych - kamień naturalny, tynki oraz okładziny drewniane i ceramiczne;
- 15) w zakresie ochrony przed hałasem, teren RM kwalifikowany jest jako teren zabudowy zagrodowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 16) zakaz stosowania ogrodzenia pełnego oraz wykonanego z prefabrykowanych elementów betonowych od strony drogi wojewódzkiej nr 637, zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 17) nakaz zapewnienia na terenie działki budowlanej co najmniej dwóch miejsc postojowych dla obsługi jednego budynku mieszkalnego wliczając w to miejsca postojowe w garażach;
- 18) minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych równą powierzchni terenu RM;
- 19) obsługę komunikacyjną z drogi wojewódzkiej nr 637, zlokalizowanej poza obszarem planu.

§ 11. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się nakaz zgłoszenia do służb ruchu lotniczego lokalizacji budowli o wysokości równej i większej niż 50,0 m n.p.t. przed wydaniem pozwolenia na budowę.

§ 12. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) nakaz docelowego wyposażenia terenów komunikacji, w tym projektowanych dróg wewnętrznych, dojazdów, parkingów, placów postojowych i placów manewrowych w system odprowadzania wód opadowych i roztopowych;
- 2) nakaz zabezpieczenia środowiska gruntowo - wodnego przed infiltracją zanieczyszczeń z nawierzchni nieutwardzonej lub ażurowej;
- 3) nakaz lokalizacji dróg pożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszczenie budowy, przebudowy, rozbudowy, odbudowy, remontu i rozbiórki sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - a) nakaz zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej lub z własnych ujęć,
 - b) dopuszczenie realizacji hydrantów przeciwpożarowych;

- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:
 - a) nakaz odprowadzania ścieków bytowych do projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej lub lokalnej oczyszczalni ścieków bytowych,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji sanitarnej lub lokalnej oczyszczalni ścieków bytowych,
 - c) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków bytowych;
- 7) w zakresie odprowadzania ścieków przemysłowych ustala się:
 - a) dopuszczenie odprowadzania ścieków przemysłowych do projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej lub lokalnej oczyszczalni ścieków bytowych po ich wcześniejszym podczyszczeniu na terenie zakładu,
 - b) dopuszczenie odprowadzania ścieków przemysłowych do zbiorników bezodpływowych wyposażonych w odpowiednie środki techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie realizacji przyzakładowych obiektów podczyszczania ścieków przemysłowych;
 - d) dopuszczenie realizacji lokalnych przepompowni ścieków przemysłowych;
- 8) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się:
 - a) nakaz zagospodarowania wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki budowlanej nie naruszając interesu osób trzecich,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych do istniejącego rowu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dopuszczenie lokalizacji lokalnych przepompowni wód opadowych i roztopowych;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - a) nakaz podłączenia do istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez dysponenta sieci,
 - b) dopuszczenie skablowania istniejącej sieci elektroenergetycznej,
 - c) dopuszczenie lokalizacji kontenerowych stacji transformatorowych na wydzielonych działkach o minimalnej powierzchni 50 m² oraz słupowych stacji transformatorowych;
- 10) dopuszczenie podłączenia do projektowanej sieci gazowej na warunkach określonych przez dysponenta sieci;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się nakaz stosowania do celów grzewczych i technologicznych paliw charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisyjnymi, takich jak: paliwa płynne, gazowe, energia elektryczna lub odnawialne źródła energii;
- 12) nakaz zagospodarowania odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) nie określa się terenów, które wymagają wszczęcia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) minimalną powierzchnię działek:
 - a) na terenie P/U - 5000 m² wraz z terenami przyległymi,
 - b) na terenie RM - 1500 m² wraz z terenami przyległymi;
- 3) minimalną szerokość frontu działki na terenie RM - 30 m;
- 4) dopuszczenie wydzielania działek dla lokalizacji dróg wewnętrznych, sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki z zastrzeżeniem §12. pkt. 9 lit. c.

§ 14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu;
- 2) dopuszczenie sytuowania tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń służących obsłudze budowy.

§ 15. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobrze.

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

Przewodniczący Rady Gminy Dobrze:
Ryszard Jan Szczurowski

PRZEWODNICZĄCY RADY

Ryszard Jan Szczurowski