UCHWAŁA NR 164/XXII/2012
RADY MIEJSKIEJ W DROBINIE

z dnia 20 grudnia 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 628/3, 628/4, 628/5, 628/6, 628/7, 628/8 położonych w Drobinie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679 i Nr 134, poz. 777), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647), w związku z uchwałą Nr 88/XI/2011 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 24 listopada 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 628/3, 628/4, 628/5, 628/6, 628/7, 628/8, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Drobin przyjętego uchwałą Nr 92/XII/2011 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 28 grudnia 2011 r. uchwala się, co następuje:

ROZDZIAŁ 1
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 628/3, 628/4, 628/5, 628/6, 628/7, 628/8 położonych w Drobinie, zwany dalej planem.

2. Rysunek planu stanowi graficzne przedstawienie ustaleń planu oraz określa granice obszaru objętego planem.

§ 2. 1. Uchwała ustanawia obowiązujące na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przepisy prawa miejscowego.

2. Oprócz przepisów niniejszej uchwały na obszarze objętym miejscowym planem mają zastosowanie przepisy odrębne.

§ 3. 1. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik nr 1, rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wyrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Drobin" w skali 1:10 000;

2) załącznik nr 2, rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik nr 3, rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 4. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647);

2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć ustawy i rozporządzenia, normy, a także obowiązujące na terenie gminy akty prawa miejscowego;

3) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięte lico budynku; linia ta nie odnosi się do infrastruktury technicznej, a także takich elementów architektonicznych budynku, jak: gzyms, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne itp.;

4) powierzchni całkowitej – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych;

5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997;

6) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową podstawową zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997;

7) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 5. 1. Dla obszaru objętego planem określa 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) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

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.

2. Na obszarze objętym planem, ze względu na niewystępowanie, nie określa się:

1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

ROZDZIAŁ 2
USTALENIA OGÓLNE

§ 6. 1. Na rysunku planu, jako ustalenia uchwały, stanowi się następujące oznaczenia:

1) granica obszaru objętego planem;

2) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym;

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;

5) zwymiarowanie;

6) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV wraz ze strefą ochronną po 7,5m od osi linii;

7) strefa zieleni urządzonej;

8) zjazdy z drogi krajowej.

2. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu, zgodnie z symbolami na rysunku planu:

1) 1KDW – teren komunikacji, droga wewnętrzna;

2) 2U – teren zabudowy usługowej.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dróg i sieci infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;

2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

1) nie występują obszary, ani obiekty wymagające ochrony, w tym wpisane do rejestru zabytków;

2) w przypadku odkrycia, w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, postępowanie zgodne z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:

1) obsługę techniczną obszaru zapewnia się poprzez istniejącą lub projektowaną infrastrukturę techniczną,

2) infrastrukturę techniczną należy budować, rozbudowywać i przebudowywać itp. na warunkach określonych przez właściwego gestora sieci,

3) nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej w pierwszej kolejności w terenach komunikacyjnych, a w przypadku braku takiej możliwości, w innych terenach za zgodą właściciela albo użytkownika wieczystego gruntu,

4) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, o parametrach sieci dostosowanych do wymogów przeciwpożarowych, na warunkach gestora sieci,

5) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do gminnej kanalizacji sanitarnej,

6) nakaz odprowadzania wód opadowych (roztopowych) powierzchniowo lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

7) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem budowy stacji transformatorowej na warunkach wydanych przez gestora sieci,

8) dostęp do energii elektrycznej poprzez podłączenie się do stacji transformatorowej linią kablową;

9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:

a) czasowe gromadzenie odpadów stałych w przenośnych pojemnikach na wyznaczonym miejscu w obrębie działki, wskazana segregacja odpadów,

b) wywóz odpadów na gminne składowisko odpadów,

c) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;

10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: istniejące i projektowane obiekty wyposażyć w niskoemisyjne i bez emisyjne systemy grzewcze;

11) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) w zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnej ustala się następujące zasady:

a) nakaz wykonania nowej sieci telekomunikacyjnej jako kablowej,

b) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;

13) w zakresie systemu melioracji wodnych ustala się możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy urządzeń melioracji wodnych podstawowych i szczegółowych, dopuszcza się ich częściową likwidację, za zgodą właściciela urządzeń, przy czym obowiązuje nakaz zachowania części systemu melioracyjnego, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących;

14) budowa, rozbudowa, przebudowa, likwidacja infrastruktury technicznej, za zgodą i na warunkach właściciela lub gestora sieci.

§ 10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu tereny pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

§ 11. W przypadku budowy obiektów o wysokości równej i większej od 50m npt podlegają one, każdorazowo przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP w Warszawie.

ROZDZIAŁ 3
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 12. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KDW:

1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji, droga wewnętrzna.

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

   a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 8m do 20m, zgodnie z rysunkiem planu;

   b) w terenie należy przewidzieć, w zależności od potrzeb: jezdnię z chodnikami lub pieszojezdnię, zieleń, miejsca postojowe, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych;

   c) dopuszcza się budowę nośników reklamowych o gabarytach i wysokości bez ograniczeń, zlokalizowanych w odległości od drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

   d) pozostawia się istniejące zjazdy z drogi krajowej, z możliwością ich rozbudowy, przebudowy;

3) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

§ 13. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2U:

1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej;

2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się: obiekty infrastruktury technicznej, parkingi, zieleń, urządzenia rekreacji i wypoczynku, urządzenia reklamowe, obiekty małej architektury, stawy rekreacyjne, drogi wewnętrzne itp.

3) jeśli mowa o zabudowie usługowej to dotyczy również funkcji handlowej, magazynowo-składowej;

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

   a) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 14,00m,

   b) kształt dachów: dowolny, o spadku połaci dachu maksymalnie 45°,

   c) szerokość elewacji frontowej budynku – bez ograniczeń,

   d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;

   e) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalny – 0,1; maksymalny 0,6;

   f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;

   g) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – 40m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej, zgodnie z rysunkiem planu;

   h) zakaz realizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;

   i) ogrodzenie działek ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,7m;

   j) urządzenia reklamowe o gabarytach bez ograniczeń, wysokości nie większej niż 14,00m;

   k) nakaz pozostawienia strefy zieleni urządzonej, o szerokości minimum 5m, z możliwością lokalizacji urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z rysunkiem planu;

   l) dopuszcza się wydzielenie geodezyjne dróg wewnętrznych (nie wskazanych na rysunku planu) o szerokości co najmniej 8,00m;

5) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

a) dopuszcza się wydzielenie działek dla celów komunikacji i infrastruktury technicznej o wielkości bez ograniczeń;

b) minimalna wielkość działki budowlanej – 2000 m^2,

c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30,00m;

d) dopuszcza się wydzielenie geodezyjne działek o wielkości bez ograniczeń celem przyłączenia do sąsiedniej działki budowlanej;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2;

7) w strefie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV wraz ze strefą ochronną po 7,5m od osi linii obowiązuje ograniczenie budowy budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi:

a) dopuszcza się zmniejszenie strefy ochronnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

b) dopuszcza się likwidację linii napowietrznej i budowę linii kablowej, wówczas strefa ochronna nie obowiązuje;

8) system komunikacji:

a) obsługę komunikacyjną zapewnia się z drogi wewnętrznej 1KDW (pośrednio poprzez istniejące zjazdy z drogi krajowej) lub z dróg wewnętrznych nie wydzielonych na rysunku planu;

b) obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych (dopuszcza się wydzielone miejsca postojowe w pasach dróg wewnętrznych) w ilości minimum 2 miejsca parkingowe na 100m^2 powierzchni użytkowej budynku;

9) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 30%.

ROZDZIAŁ 4
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Drobin.

§ 15. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w zakresie objętym uchwałą, tracą moc ustalenia uchwały Nr 81/XII/99 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 18 listopada 1999r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Drobin w obszarze działki 628, położonej w Drobinie (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 34, poz. 230).

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej - Urząd Gminy Drobin.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Drobinie

Adam Zbigniew Kłosiński