MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Dla obszaru działek nr 164, 165 i 166 oraz części działek nr 179, 180

w O G O N O W I E

Uchwała Nr XIX/205/2017 Rady Miejskiej w Glinojecku
z dnia 30 listopada 2017 r

(ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego
Nr ……. poz. ..…… z dnia .....…..... 2017 r)

O p r a c o w a n i e :

arch. arch: Stanisław Korpanty
Grzegorz Piekarski
Sławomir Tabor
mgr.inż Marek Korpanty

Glinojeck 2017 r

Uchwała Nr XIX/205/2017
Rady Miejskiej w Glinojecku
z dnia 30 listopada 2017r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 164, 165 i 166 oraz części działek nr 179, 180 w Ogonowie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Glinojecku Nr XIII/127/2012 z dnia 31 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 164, 165 i 166 oraz części działek nr 179, 180 w Ogonowie i ze zmieniającą ją uchwałą Rady Miejskiej w Glinojecku Nr XIV/14 oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych 7/2012 z dnia 28 czerwca 2012 r, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Glinojeck" przyjętego uchwałą Rady Miejskiej w Glinojecku Nr XXV/213/02 z dnia 6 czerwca 2002 r, Rada Miejska w Glinojecku postanawia, co następuje:

R O Z D Z I A Ł I

Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 164, 165 i 166 oraz części działek nr 179, 180 w Ogonowie , o łącznej powierzchni ok. 3 ha, zwany dalej planem.

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących, integralnych części:

1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały, składającej się z czterech rozdziałów:
   I. ustalenia ogólne,
   II. ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem,
   III. ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów,
   IV. ustalenia końcowe;
2) części graficznej, na którą składa się rysunek w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;

4) rozstrzygnięć dotyczących sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2016 r. poz.778 z późniejszymi zmianami);
2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
3) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
4) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejsza uchwałę;
5) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć integralną część planu, rysunek w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
6) **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów;
7) **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
8) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
9) **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni tej działki;
10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego obiektu od linii rozgraniczającej terenu, krawędzi jezdni ulicy lub granicy działki, z pominięciem logii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) - o głębokości do 1,5m, kondygnacji podziemnych budynku oraz obiektów infrastruktury technicznej;
11) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danym terenie - nie może obejmować mniej niż 70% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;
12) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na danym terenie - nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;

13) **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe o zakresie umożliwiającym zaspokojenie codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak: handel detaliczny, gastronomia, administracja, oświata, opieka społeczna i zdrowotna, kultura;

14) **usługach –** należy przez to rozumieć działania celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, nie związane z wytwarzaniem dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowym, realizowaną: na terenie, w obiektach wolnostojących lub w lokalach użytkowych wbudowanych, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m^2; przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym – poza lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;

15) **proekologicznych systemach cieplnych** - należy przez to rozumieć systemy cieplne, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych emisji gazów i pyłów, określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, w szczególności wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, słoneczną, itp.

§ 4. Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4) zasad kształtowania krajobrazu;
5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
6) zasad 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;
7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;

2) terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1) granic obszaru objętego planem;
2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalnych linii zabudowy terenów;
4) przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: **MN**, **R.Z** i **KDL**.

R O Z D Z I A Ł II

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 7. Wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednimi symbolami i liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
2) teren upraw rolnych i zieleni nieurządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **R.Z**;
3) tereny dróg (ulic) publicznych - droga lokalna klasy L, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDL**.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Obiekty i urządzenia na każdym terenie funkcjonalnym należy realizować w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, z przepisami określonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.
2. Stosowanie działań porządkujących w zakresie ujednolicenia elementów przestrzeni ogólnodostępnych (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleń, mała architektura, znaki miejskiego systemu informacji).
3. Stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób starszych i niepełnosprawnych.

4. Określa się zasady lokalizowania budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
5. Określa się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
   1) wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;
   2) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
   3) zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno - plastycznych o powierzchni przekraczającej 2 m^2 na jeden znak lub reklamę;
   4) reklama i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. wyznacza się tereny **01 KDL** i **02 KDL** do realizacji celów publicznych - tereny drogi powiatowej nr 1235W , dla której ustalenia zawarte zostały w rozdziale II, w § 15 oraz w rozdziale III, w § 21.

§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

1. Dla terenów objętych planem zakaz lokalizacji:
   1) na terenach **MN** - przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
   2) na terenie **R.Z** - przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;
   3) przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
2. W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ustala się następujące nakazy i zakazy:
   1) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności, mogących powodować przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska (w tym dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego), poza terenem działki budowlanej, na której są wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny;
   2) zakaz stosowania rozwiązań mogących stanowić bariery ekologiczne, utrudniające przemieszczanie się gatunków;

3) przy zagospodarowaniu terenów obowiązek stosowania norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych;

4) ograniczenie uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, głównie na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianą technologii i urządzeń;

5) na terenie **01 R.Z**, w odniesieniu do gruntów rolnych klasy I-III zakaz lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci infrastruktury technicznej oraz dróg, niezwiązanych z produkcją rolną oraz przetwórstwem rolno-spożywczym.

3. Zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych.
4. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej Dopuszcza się realizację przydomowych lub grupowych oczyszczalni ścieków. Jako rozwiązanie tymczasowe, jedynie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się funkcjonowanie bezodpływowych, szczelnych, opróżnianych okresowo zbiorników ścieków.
5. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
6. Ochronę istniejących cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. Stosowanie w nowych i przebudowywanych obiektach, wysokosprawnych, proekologicznych systemów cieplnych, o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska.
8. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne, w szczególności w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
9. Ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, zakrzewień, grup zieleni i pojedynczych drzew, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów.
10. Ochronę i otoczenie opieką starodrzewu (okazałych, starych drzew lub zespołów, grup drzew i krzewów o wysokiej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, występujących np. przy zagrodach, drogach, ciekach wodnych itp.).
11. Minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni działki budowlanej został określony w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

§ 11. Zasady kształtowania krajobrazu.

1. Zagospodarowanie terenów objętych planem w sposób uwzględniający otoczenie przyrodnicze, zgodnie z ustaleniami dotyczącymi zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zawartymi w § 10 oraz ustaleniami szczegółowymi dla wyznaczonych terenów.

2. Zastosowanie architektury oszczędnej w wyrazie, która nie konkuruje z otoczeniem przyrodniczym, z zastosowaniem zharmonizowanej dla wszystkich obiektów na działce budowlanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych przy zachowaniu dużego udziału powierzchni otwartej.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, określa się indywidualnie, dla każdego terenu wydzielonego niniejszym planem w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

1. Dopuszcza się możliwość wydzielania działek o powierzchni innej niż wskazane w ustaleniach szczegółowych w przypadku:
   1) wydzielania działek na lokalizację obiektów infrastruktury technicznej;
   2) regulowania granic działek;
   3) powiększania własności lub rozdzielania współwłasności zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 13. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.
2. Zasady scalenia i podziału nieruchomości zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, zawartych w rozdziale III.

§ 14. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

1. Przy realizacji zainwestowania na terenach wyznaczonych niniejszym planem - konieczność uwzględnienia Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, zgodnie z rozporządzeniem Wojewody Mazowieckiego nr 24 z dnia 15.04.2005 roku w sprawie Nadwkrzańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (zmienionego późniejszymi rozporządzeniami).

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się teren publicznej drogi lokalnej (droga powiatowa nr 1235W Wola Młocka-Płaciszewo-Ogonowo), wraz z terenami przeznaczonymi w planie na jej urządzenie i oznaczonymi symbolami:
   1) **KDL** - droga lokalna klasy L.

2. Dla terenów dróg publicznych ustala się:
   1) przeznaczenie - urządzenie dróg publicznych oraz lokalizacja sieci infrastruktury technicznej związanej z ich funkcjonowaniem;
   2) zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi;

3) możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych), w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

4) linie rozgraniczające dla dróg wymagających poszerzenia ustala się symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;

5) na skrzyżowaniach dróg konieczność stosowania narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznych, linii telekomunikacyjnej itp.), cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej a wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

7) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;

8) wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, a także w sposób utrudniający ich odczytanie;

9) dopuszcza się realizację parkingów ogólnodostępnych w pasach drogowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się układ komunikacji pieszej:

1) chodniki w liniach rozgraniczających dróg publicznych;

2) tereny dróg wewnętrznych, możliwych do wyznaczenia w ramach terenów funkcjonalnych.

4. Ustala się układ komunikacji rowerowej:

1) prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni lub wydzielonych z jezdni pasów dla rowerów;

2) prowadzenie ścieżek ruchu rowerowego lub pieszo-rowerowego.

5. Ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

1) zabudowa mieszkalna jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na mieszkanie, wliczając w to miejsce w garażu;
2) obiekty turystyki (pensjonaty) – 1 miejsce postojowe na 2 miejsca noclegowe;
3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej;
4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych;
5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej;

6) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych.

6. Tereny dróg wewnętrznych i ewentualnych ciągów pieszo-jezdnych można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

W oparciu o sieci istniejące i projektowane ustala się zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

1. Docelowe wyposażenie terenu w sieci:
   1) wodociągową;
   2) kanalizacji sanitarnej;
   3) kanalizacji deszczowej;
   4) elektroenergetyczną;
   5) telekomunikacyjną.
2. Na terenach objętych planem dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu, z możliwością jego modernizacji, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych.
3. Przy zagospodarowaniu terenu objętego planem konieczność uwzględnienia uwarunkowań wynikających z przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, poprzez zachowanie wymaganych odrębnymi przepisami odległości obiektów od tych sieci oraz wzajemnych odległości pomiędzy nimi.
4. Planowane przewodowe sieci infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne (nie dotyczy części terenu **01 R.Z** wymienionej w § 10 ust. 2 pkt 5), poprzez przedłużenie istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających dróg a w przypadku braku możliwości ich poprowadzenia w liniach rozgraniczającymi dróg, opuszcza się inną ich lokalizację przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.
5. Zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej gminnej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż istniejącej publicznej drogi lokalnej (droga powiatowa nr 1235W), zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
6. Każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki.
7. Odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów dróg należy odprowadzić powierzchniowo lub docelowo do systemu kanalizacji deszczowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Na terenach zabudowy nie powodujących zanieczyszczenia wód opadowych, dopuszcza się powierzchniowe zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki budowlanej, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

9. Obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.
10. Do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się tymczasowe studnie chłonne lub inne rozwiązania techniczne, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
11. Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo poprzez zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej i do najbliższej oczyszczalni ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
12. Do chwili realizacji sieci kanalizacyjnej, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych do bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników (ścieki wywożone wozami asenizacyjnymi do najbliższego punktu zlewnego) lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
13. Gospodarka odpadami – konieczność zbiórki odpadów w ramach poszczególnych działek (należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane ze zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi.
14. Zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie dróg poprzez elektroenergetyczną sieć kablową lub napowietrzną, zasilaną z istniejących stacji transformatorowych, przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych, i z zachowaniem zasad:
    1) poprowadzenie planowanych sieci niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających dróg,
    2) zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki.
15. Możliwość lokalizacji stacji transformatorowych 15/0,4 kV na wyznaczonych planem terenach funkcjonalnych (nie dotyczy części terenu **01 R.Z**, w odniesieniu do gruntów rolnych klasy I-III, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 ust. 2 pkt 5), pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu.
16. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących linii elektroenergetycznych SN 15 kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 7,5 m w obie strony od osi w/w linii.
17. Zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie istniejących linii elektroenergetycznych SN 15 kV , w odległości 7,5 m w obie strony od osi w/w linii, musi być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.
18. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska.
19. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne - poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane w różnych technologiach, w tym bezprzewodowej.
20. Wszelkie działania związane z przebudową i modernizacją urządzeń melioracyjnych na terenie objętym planem muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

21. Dla terenów położonych w granicach zasięgu istniejących urządzeń melioracyjnych plan ustala:
    1) obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących odkrytych rowów melioracyjnych,
    2) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do istniejących rowów otwartych w odległości mniejszej niż 3 m od krawędzi rowu;
    3) możliwość lokalizowania zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5 m od granicy rowu.
22. Możliwość realizacji innych elementów infrastruktury technicznej, np. systemów światłowodowych (nie dotyczy części terenu **01 R.Z**, w odniesieniu do gruntów rolnych klasy I-III, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 ust. 2 pkt 5).

§ 17. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów.

W niniejszym planie ustala się zakaz tymczasowego użytkowania i zagospodarowania terenów (jeśli jest niezgodne z ustaleniami planu), poza tymczasowym zagospodarowaniem jako terenów rolnych lub terenów zieleni, do czasu wykorzystania ich zgodnie z planem.

§ 18. Stawka procentowa.

Stawka procentowa stanowiąca podstawę do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych planem została określona w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

R O Z D Z I A Ł III

Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów - załącznik nr 1.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 MN - pow. ok. 1,06 ha,
02 MN - pow. ok. 1,05 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe oraz zabudowa towarzysząca, taka jak: garaże i budynki gospodarcze; zieleń urządzona, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3) dla funkcji podstawowej lokalizacja jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;
4) funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym, w obiektach wolnostojących lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
5) zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku o funkcji podstawowej;

6) zakaz lokalizowania:
   a) obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,
   b) przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
   w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
   c) przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,
   d) tymczasowych obiektów budowlanych;
7) zasady scalania i podziału nieruchomości:
   a) minimalna szerokość; 20 m,
   b) powierzchnia: minimum 1200 m^2,
   c) minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
8) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach przy lokalizacji zabudowy mają zastosowanie obowiązujące przepisy odrębne,
   b) intensywność zabudowy: maksimum 0,50, minimum 0,10,
   c) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30,
   d) minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1200 m^2;
   e) tereny należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
   f) gabaryty budynków:
      - budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
      - budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 5 m;
9) zasady ochrony środowiska:
   a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
   b) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
10) sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę,

11) obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą publiczną drogę lokalną (droga powiatowa nr 1235W), zgodnie z rysunkiem planu;

12) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 ust. 5;

13) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

14) konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

15) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

16) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;

17) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejącej linii elektroenergetycznej SN 15 kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 7,5 m w obie strony od osi w/w linii, zgodnie z rysunkiem planu;

18) zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie istniejących linii elektroenergetycznych SN 15 kV , w odległości 7,5 m w obie strony od osi w/w linii, musi być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

19) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

20) stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **MN** ustala się w wysokości 20 %.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 R.Z - pow. ok. 0,73 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny rolnicze (uprawy polowe, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne);

2) przeznaczenie uzupełniające - dopuszczenie realizacji zabudowy zagrodowej;

3) zakaz lokalizowania:

   a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

   b) przedsięwzięć, które nie spełniają wymogów przepisów odrębnych dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu,

c) tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa,

d) urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci infrastruktury technicznej oraz dróg, niezwiązanych z produkcją rolną oraz przetwórstwem rolno-spożywczym na gruntach rolnych klasy I-III;

4) dopuszcza się lokalizację:

a) w obszarach wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy - obiektów gospodarczych związanych z hodowlą, chowem zwierząt i produkcją rolną, w tym możliwość lokalizacji nowych siedlisk rolniczych,

b) zbiorników wodnych i urządzeń melioracji,

c) terenów zieleni i ogródków działkowych,

d) dróg gospodarczych dojazdowych do pól,

e) elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 10 ust. 2 pkt 5;

5) dla nowej zabudowy zagrodowej, dopuszczonej na terenach rolnych, ustala się:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

b) intensywność zabudowy: maksimum 0,30, minimum 0,05,

c) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30,

d) teren siedliska ,pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu należy traktować jako teren zabudowy zagrodowej,

e) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

f) gabaryty budynków:

- budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku,

- dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 12 m;

6) sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

7) obsługę komunikacyjną terenu zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15, ust. 5;

9) dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);

10) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16;

11) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących linii elektroenergetycznych SN 15 kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 7,5 m od osi w/w linii), zgodnie z rysunkiem planu;

12) zagospodarowanie terenu w sąsiedztwie istniejących linii elektroenergetycznych SN 15 kV , w odległości 7,5 m w obie strony od osi w/w linii, musi być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

13) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

14) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia zasad dotyczących gospodarowania w Obszarze Chronionego Krajobrazu;

15) stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0 %.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

01 KDL - pow. ok. 0,02 ha,
02 KDL - pow. ok. 0,01 ha, ustala się:

1) przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej (droga powiatowa nr 1235W) - droga jednojezdniowa klasy lokalnej L) oraz lokalizację sieci infrastruktury technicznej związanej z jej funkcjonowaniem, z możliwością poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg elementów infrastruktury technicznej, w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego oraz z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

2) wyznaczenie pasów terenu umożliwiających uzyskanie docelowo szerokości minimum 12 m w liniach rozgraniczających i na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;

3) linię rozgraniczającą terenu ustala się w odległości minimum 6 m od osi istniejącej drogi (działka nr 167), zgodnie z rysunkiem planu;

4) obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;

5) zachowanie ustaleń zawartych w § 15 niniejszego planu;

6) stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0 %.

R O Z D Z I A Ł IV

Ustalenia końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Glinojeck.

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

Przewodniczący
Rady Miejskiej w Glinojecku

Grzegorz Sikorski

Załącznik nr 2
do Uchwały Nr XIX/205/2017
Rady Miejskiej w Glinojecku
z dnia 30 listopada 2017r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO dla obszaru działek nr 164, 165 i 166 oraz części działek nr 179, 180 położonych w obrębie Ogonowo

nr uwagi	Data wpływu uwagi	Nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcia Rady Gminy załącznik do uchwały nr ...../...../2015 z dnia ..... 2015r.		Uwagi
						uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
—	—	—	—	—	—	—	—	—
W okresie wyłożenia (16.08.-15.09.2017) niniejszego Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego uwag do powyższego nie wniesiono								

Załącznik Nr 3

Do Uchwały Rady Miejskiej w Glinojecku
Nr XIX/205/2017 z dnia 30 listopada 2017r.

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru działek nr 164, 165 i 166 oraz części działek nr 179, 180 w Ogonowie.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. 2017 poz. 1073), **określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w w/w planie, należących do zadań własnych gminy.**

§ 1

1. Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2016 poz. 446 z późniejszymi zmianami) zaspokajanie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. W szczególności zadania własne obejmują sprawy:
   a. gminnych dróg oraz organizacji ruchu drogowego,
   b. wodociągów i zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych, zaopatrzenia w energię elektryczną i cieplną oraz gaz.
2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej zapisane w niniejszym planie obejmują:
   a. planowaną infrastrukturę techniczną: sieci: wodociągową, gazową, kanalizacji sanitarnej, telekomunikacyjną, napowietrzną i kablową sieć energetyczną.

§ 2

Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w § 1 pkt 2:

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą Prawo ochrony środowiska.
2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno-technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki (określoną w art. 3 pkt. 10 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2017 poz. 519 tekst jednolity), o ile nie stanowi naruszenia ustaleń planu.
3. Inwestycje z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w art. 7 ustawy Prawo energetyczne z dnia 10 kwietnia 1997 r. (Dz. U. 2017 poz. 220 tekst jednolity).
4. Realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 pkt 2 jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3

1. Zadania z zakresu budowy sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej finansowane będą na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków z dnia 7 czerwca 2001 r. (Dz. U. 2017 poz. 328 tekst jednolity), ze środków własnych i zewnętrznych w oparciu o uchwalone przez Radę Gminy wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowo-kanalizacyjnych (art. 21 ustawy) lub przez budżet gminy.
2. Zadania z zakresu budowy sieci energetycznych, gazowych oraz cieplnych finansowane będą na podstawie art. 7 ust. 4 i 5 w/w ustawy Prawo energetyczne oraz na zasadach określonych w „Założeniach do planu w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla miasta i gminy Glinojeck" oraz w „Planie gospodarki niskoemisyjnej dla gminy Glinojeck"