

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Mazow.2006.153.5099 z dnia 2006.08.07

Status: Akt obowiązujący

Wersja od: 7 sierpnia 2006r.

Wejście w życie:

8 września 2006 r.

UCHWAŁA Nr XXXVII/150/06 RADY GMINY KRZYNOWŁOGA MAŁA

z dnia 6 czerwca 2006 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 17 pkt 4 i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717), uchwały Rady Gminy w Krzynowłodze Małej nr XXVI I/125/2005 z dnia 31 maja 2005r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w granicach działki nr 241/3 w miejscowości Romany Sebory, Rada Gminy w Krzynowłodze Małej, stwierdzając zgodność projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Krzynowłoga Mała z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krzynowłoga Mała (uchwała nr IV/26/2002 z dnia 31 grudnia 2002r.), po dokonaniu rozstrzygnięć o sposobie realizacji zapisanych w projekcie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania uchwala, co następuje:

Dział I Ustalenia ogólne

Rozdział 1 Zakres obowiązywania i zawartość planu

§ 1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje działkę nr 241/3 w miejscowości Romany Sebory.

§ 2.

1. Granice obszaru objętego planem są wyznaczone w części graficznej na rysunku planu, składającym się z 1 arkusza mapy w skali 1:1.000. Rysunek planu jest integralną częścią planu i stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w projekcie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania stanowią załącznik nr 2 i 3 do niniejszej uchwały.

§ 3.

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu kulturowego;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu określonych poprzez:
 - a) linie zabudowy,
 - b) wielkości powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek lub terenu,
 - c) gabaryty i wysokość projektowanej zabudowy,
 - d) określenie geometrii dachu,
 - e) minimalny, procentowy wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnych;
 - 7) zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości określonych poprzez:
 - a) szerokości frontów działek,
 - b) powierzchni działek,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego;
 - 8) zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów infrastruktury technicznej i komunikacji;
 - 9) granic terenów i obiektów podlegających ochronie oraz sposobu ich zagospodarowania, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
 - 10) sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów, w tym terenów górniczych - nie dokonano ustaleń;
 - 11) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej oraz obszarów wymagających przekształceń i rekultywacji - nie dokonano ustaleń.
2. Na terenie objętym plan nie występują tereny zagrożone niebezpieczeństwem powodzi.
- § 4.** Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:
- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone linią ciągłą na rysunku planu;
 - 2) granice opracowania;
 - 3) granice obrębów geodezyjnych;
 - 4) granice gminy;
 - 5) przeznaczenie terenów oznaczone na rysunku planu symbolem wyrażonym literami lub literami i cyfrą.
- § 5.** Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały wraz z załącznikami nr 1 i nr 2, stanowiącymi integralne części planu - o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Krzynowłodze Małej w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Krzynowłogi Małej - o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć część graficzną planu składającą się z 1 arkusza, stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 4) przepisach szczególnych lub odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
 - 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, wynikające z funkcji dominującej na określonym obszarze;
 - 6) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć dopuszczalne na określonym obszarze funkcje o znaczeniu drugorzędym, będące uzupełnieniem przeznaczenia podstawowego;
 - 7) usługach - należy przez to rozumieć obiekty usługowe wolnostojące lub wbudowane lokale usługowe służące funkcji usługowej w zakresie handlu detalicznego, gastronomii, administracji publicznej, rzemiosła, obsługi technicznej, naprawy pojazdów mechanicznych, sprzedaży paliw do pojazdów, handlu hurtowego, a także usług wymagających bazy pojazdów mechanicznych;
 - 8) usługach towarzyszących - należy przez to rozumieć usługi z wykorzystaniem urządzeń służących działalności, której celem jest zaspokojenie podstawowych potrzeb ludności, a które nie wytwarzają dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
 - 9) obiektach służących działalności gospodarczej - należy przez to rozumieć bazy i siedziby firm (podmiotów gospodarczych) prowadzących działalność gospodarczą w zakresie produkcji i przetwórstwa

przemysłowego i rzemieślniczego, budownictwa, handlu hurtowego oraz szeroko rozumianych usług dla innych podmiotów gospodarczych i ludności - z wyłączeniem usług publicznych;

10) terenie - rozumie się przez to teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem (literami lub literami i cyframi);

11) działce budowlanej - rozumie się przez to nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów;

12) obiekcie - należy przez to rozumieć jednostkę gospodarczą lub zespół jednostek stanowiący całość zainwestowania i zagospodarowania jednej działki budowlanej;

13) budynki funkcji podstawowej - należy przez to rozumieć budynki, w których prowadzona jest działalność stanowiąca podstawową funkcję zakładu (jednostki gospodarczej);

14) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość najbliższej zewnętrznej ściany budynków od ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej, wnętrza osiedlowego lub innych obiektów - z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 metr oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych);

15) liniach zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie określające odległość najbliższej zewnętrznej ściany budynków od ulicy, ciągu pieszego, terenu zieleni publicznej, wnętrza osiedlowego lub innych obiektów - z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 metr oraz elementów wejścia do budynku (schody, podest, daszek, pochylnia dla niepełnosprawnych);

16) intensywność zabudowy - należy przez to rozumieć iloraz powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych do powierzchni działki budowlanej, liczonych w m²

17) powierzchni biologicznie czynnej - rozumie się przez to część działki budowlanej na gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana powierzchniowo lub kubaturowo w głąb gruntu, na nim oraz nad nim; nie stanowiąca nawierzchni dojazdów i dojść pieszych, pokryta trwałą roślinnością lub użytkowana rolniczo. Typową powierzchnią biologicznie czynną są tereny zieleni towarzyszące zabudowie, w tym zadrzewienia, zakrzewienia, trawniki, zbiorniki wodne powierzchniowe, uprawy rolne. Nie uznaje się za powierzchnię biologicznie czynną: zielen projektowaną na dachach i ścianach budynków oraz budowli naziemnych i podziemnych, nawierzchni żwirowych, grysowych i ażurowych;

18) obszar przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne;

19) dobra kultury współczesnej - należy przez to rozumieć nie będące zabytkami dobra kultury, takie jak pomniki, miejsca pamięci, budynki, ich wnętrza i detale, zespoły budynków, założenia urbanistyczne i krajobrazowe, będące uznanym dorobkiem współcześnie żyjących pokoleń, jeżeli cechuje je wysoka wartość artystyczna lub historyczna;

20) powierzchnia sprzedaży - należy przez to rozumieć tę część ogólnodostępnej powierzchni obiektu handlowego stanowiącego całość techniczno-użytkową, przeznaczonego do sprzedaży detalicznej, w której odbywa się bezpośrednia sprzedaż towarów.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów obszaru objętego planem

§ 6. Ustala się wiodące funkcje na obszarze objętym planem:

- 1) rolnicza
- 2) usługowa.

§ 7. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej - oznaczone na rysunku planu symbolem RMN;
- 2) rolnicze - oznaczone na rysunku planu symbolem R;
- 3) usług- oznaczone na rysunku planu symbolem U;

- 4) zabudowy zagrodowej i zieleni objętej formami ochrony - oznaczone na rysunku planu symbolem RMN/ZN;
- 5) wód powierzchniowych śródlądowych oraz rowów melioracyjnych - oznaczone na rysunku planu symbolem WS;
- 6) dróg publicznych - oznaczone na rysunku planu symbolem KD;
- 7) dróg wewnętrznych - oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;

Rozdział 3

Ustalenia ogólne w zakresie ochrony i kształtowania ład przestrzennego

- § 8.** Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, podlegające ochronie:
- 1) pozostałości parku dworskiego;
 - 2) zadrzewienia śródpolne, kępy zieleni;
 - 3) zbiorniki i ciek wód śródlądowych i otaczająca je zieleń.
- § 9.** Elementy zagospodarowania przestrzennego, wymagające ukształtowania:
- 1) dostosowanie nowej zabudowy do walorów historycznych zabudowy regionalnej;
 - 2) układy małej architektury;
 - 3) miejsca instalacji nośników reklamowych;
 - 4) zespoły zieleni wysokiej i niskiej.

Rozdział 4

Ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- § 10.** W zakresie ochrony środowiska, przyrody i kształtowania zieleni ustala się:
- 1) zachowanie zieleni nieurządzonej wzdłuż cieków wodnych;
 - 2) ochronę i utrzymanie istniejących skupisk zadrzewień i zakrzewień;
 - 3) zachowanie, konserwację i uzupełnienie szpalerów drzew wzdłuż dróg;
 - 4) zakaz sytuowania ogrodzeń w odległościach mniejszych niż 1,5 m od korony rowów melioracyjnych;
 - 5) zakaz zasypywania rowów melioracyjnych;
 - 6) zachowanie na terenach zabudowy dopuszczalnego natężenia hałasu w środowisku, na poziomie zgodnym z przepisami szczegółowymi; sugerowane nieprzekraczalne poziomy od godz. 22:00 do 6:00 - do 40 dB;
 - 7) zachowanie powierzchni biologicznie czynnej dla terenów istniejącej i projektowanej zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
 - 8) zakaz utrzymywania otwartych rowów i zbiorników ściekowych;
 - 9) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych;
 - 10) zakaz lokalizacji urządzeń wodochłonnych, jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
 - 11) zakaz chowu oraz hodowli zwierząt w liczbie wyższej niż 60 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza (DJP);
 - 12) zakaz budowy zakładów i obiektów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
 - 13) zakaz budowy obiektów i zakładów o szkodliwym wpływie na środowisko;
 - 14) ochronę wód i gleby przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej i działalności usługowej;
 - 15) możliwość wykorzystania wód powierzchniowych i podziemnych do celów gospodarczych zgodnie z przepisami szczególnymi.
- § 11.** W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego ustala się:
- 1) utrzymanie charakterystycznych cech architektonicznych zabudowy historycznej regionu w obiektach nowoprojektowanych i modernizowanych;
 - 2) zachowanie pozostałości parku dworskiego.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej

§ 12.

1. Ustala się obszar chroniony zabytkowego założenia parkowego w granicach ustalonych na rysunku planu.
2. Na obszarze chronionym ujętym w ewidencji konserwatora zabytków ustala się:
 - 1) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zmian warunków zabudowy i zmian w użytkowaniu terenu;
 - 2) prace związane z urządzeniem terenu mogą być wykonane pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - 3) zabiegi konserwacyjne i wycięcia drzew wymagają decyzji zezwalającej na rozpoczęcie prac Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
 - 4) wszelkie działania inwestycyjne wymagają zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Rozdział 6

Ogólne ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. Ustala się następujące wymagania wynikające z kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) dopuszcza się budowę obiektów małej architektury tylko na podstawie opracowanych dokumentacji projektowych oraz planów zagospodarowania terenu;
- 2) dopuszcza się lokalizowanie tymczasowych obiektów handlowo-usługowych;
- 3) obiekty tymczasowe nie mogą odbiegać od stylu okolicznej zabudowy oraz ich kubatura nie może dominować nad istniejącymi obiektami;
- 4) po rozbiórce obiektu tymczasowego teren należy zrekultywować;
- 5) dopuszcza się lokalizowanie urządzeń technicznych, po odpowiednim zabezpieczeniu tych urządzeń;
- 6) dopuszcza się umieszczanie nośników reklamowych na ogrodzeniach oraz na elewacjach budynków.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. Układ komunikacyjny stanowią drogi:

- 1) droga krajowa główna nr 57 oznaczona symbolem KDG;
- 2) droga gminna dojazdowa oznaczona symbolem KDD;
- 3) drogi wewnętrzne.

§ 15. Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego:

1. Dla nowej zabudowy oraz zabudowy podlegającej rozbudowie, przebudowie i zmianie sposobu użytkowania obiektów ustala się obowiązek zapewnienia na terenie inwestycji miejsc parkingowych w ilościach:
 - a) dla usług, biur i handlu - 20 miejsc parkingowych na 1.000m² powierzchni użytkowej budynków, nie mniej niż 6 stanowisk na jeden obiekt usługowy;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej - min. 0,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkańca;
 - c) dla zabudowy zagrodowej - minimum 4 miejsca parkingowe.
2. Ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do terenów rolnych lub leśnych położonych poza granicami terenów określonych liniami rozgraniczającymi;
3. Utrzymuje się istniejące zjazdy na drogi publiczne;
4. Nowe ogrodzenia od strony dróg sytuować w linii rozgraniczającej drogi lub na terenie własnej działki;
5. Utrzymuje się istniejące ogrodzenia usytuowane wzdłuż dróg;
6. Dopuszcza się modernizację dróg, zmiany układów komunikacyjnych, lokalizację i budowę nowych dróg, wprowadzenie zmiany klas i parametrów zgodnie z przepisami szczególnymi;
7. Warunki powiązań układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym określają zarządcy dróg.

§ 16. Ustalenia dotyczące zasad uzbrojenia terenu:

1. Ustala się obowiązek uzgadniania z Szefostwem Infrastruktury WLOP lokalizacji i budowy wszelkich obiektów o wysokości powyżej 50m npt, elektrowni wiatrowych, rurociągów gazowych powyżej DN-500, napowietrznych linii energetycznych powyżej 110 kV, masztów, anten i stacji bazowych telefonii komórkowej;
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej gminnej;
3. W zakresie odprowadzania i oczyszczania ścieków ustala się:
 - 1) dopuszcza się budowę sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej;
 - 2) obowiązek odprowadzania ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez system sieci kanalizacyjnych i pompowni;
 - 3) dla terenów nie objętych systemem kanalizacji sanitarnej do czasu realizacji tej sieci, dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach pod warunkiem zapewnienia ich wywozu i utylizacji stosownie do odrębnych przepisów;
 - 4) ustala się obowiązek podczyszczania ścieków przed ich wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej, jeżeli parametry tych ścieków mogą zakłócić funkcjonowanie oczyszczalni ścieków;
 - 5) dopuszcza się budowę pompowni kanalizacyjnych;
 - 6) w przypadku braku możliwości odprowadzenia ścieków do kanalizacji ustala się możliwość utylizacji ścieków w oczyszczalniach przydomowych lub grupowych;
 - 7) obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków bytowych oraz technologicznych do wód powierzchniowych.
4. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:
 - 1) odprowadzanie wód opadowych do kolektorów deszczowych;
 - 2) na terenach usług ustala się obowiązek podczyszczania wód opadowych;
 - 3) zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych;
5. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:
 - 1) zasadę wywozu odpadów stałych z obszaru objętego planem sposobem zorganizowanym na wyznaczony dla tych potrzeb teren składowania odpadów;
 - 2) obowiązek wyposażenia posesji w urządzenia i miejsca umożliwiające segregację odpadów.
6. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się:
 - 1) jako preferowane zaopatrzenie w ciepło ustala się indywidualne systemy oparte na nieuciążliwych dla otoczenia źródła energii: gaz, energię elektryczną, drewno, olej opałowy o niskiej zawartości siarki, odnawialne źródła energii, zasoby energii geotermalnej na zasadach według przepisów odrębnych;
 - 2) jako uzupełniające źródło ciepła ustala się system centralnego ogrzewania zasilany z kotłowni lokalnych.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) jako docelowe przewiduje się zaopatrzenie w gaz z sieci przewodowej;
 - 2) do czasu realizacji sieci gminnej przewiduje się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników;
 - 3) wykorzystanie gazu propan-butan butlowego i w zbiornikach do celów gospodarczych i zaopatrzenia w energię cieplną;
 - 4) dopuszcza się lokalizację i budowę obiektów sprzedaży i dystrybucji gazu na terenie objętym planem zgodnie z przepisami szczególnymi;
8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zachowanie istniejących napowietrznych linii energetycznych średniego napięcia 15kV;
 - 2) rozbudowa systemu zaopatrzenia w energię elektryczną polegać będzie na przebudowie istniejących linii energetycznych 15 kV, budowie nowych linii energetycznych, wymianie istniejących stacji transformatorowych 15/0, 4kV, budowie nowych stacji transformatorowych;
 - 3) dopuszcza się zbliżenia i skrzyżowania z liniami energetycznymi zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 4) na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na warunkach określonych przez właściwy miejscowo zakład energetyczny;

- 5) podłączenie budynków do sieci elektroenergetycznej nastąpi w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwy miejscowo zakład energetyczny;
- 6) zakaz nasadzeń pod liniami energetycznymi drzew i krzewów których wysokość może przekroczyć 3 m;
- 7) nakaz przycinania lub usuwania drzew i krzewów rosnących pod liniami energetycznymi.
9. W zakresie telekomunikacji ustala się:
 - 1) budowę nowej sieci telekomunikacyjnej;
 - 2) obsługę zabudowy na obszarze objętym planem poprzez istniejące i nowe urządzenia telekomunikacyjne;
 - 3) dopuszcza się budowę masztu telefonii komórkowej na poziomie terenu o wysokości do 60 m npt.

Rozdział 8

Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów
Nie dokonano ustaleń.

Rozdział 9

Ustalenia dotyczące obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej
Nie dokonano ustaleń.

Dział II

Ustalenia szczegółowe dotyczące przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania

§ 17.

1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku symbolem RMN.
2. Ustala się jako przeznaczenie podstawowe realizację budynków mieszkalnych, inwentarskich, garażowych i gospodarczych wraz z budowlami rolniczymi, podjazdami, parkingami, małą architekturą i infrastrukturą techniczną.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których jest mowa w ust. 1. ustala się funkcje mieszkalno - pensjonatową, agroturystyczną, lokalizację obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą o uciążliwości mieszczącej się w granicach własności oraz inną, nieuciążliwą działalnością usługową i komunalną.
4. Dopuszcza się budowę nowych obiektów i adaptację istniejących budynków dla usług warsztatu naprawy pojazdów, magazynu i stacji recyklingu pojazdów.
5. Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu.
6. Dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych, inwentarskich, gospodarczych w odległości 1,5m od granicy lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.
7. Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 15 dla istniejących i nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.
8. Ustala się zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.
9. Do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków przewiduje się indywidualne ujęcia wody oraz urządzenia do gromadzenia ścieków sanitarnych z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania, stosownie do odrębnych przepisów.
10. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy zagrodowej:
 - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki-30%;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki -40%;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej - 9 m;

- 4) dachy dwuspadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 30 stopni;
11. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy mieszkaniowej:
- 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki-30%;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 40%;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy - 9m, 3 kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
 - 4) dachy dwuspadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 30 stopni, dopuszcza się budowę wykuszy, dachów mansardowych, naczółkowych.
12. Dopuszcza się dokonanie podziałów nieruchomości.
13. Ustala się następujące zasady podziału nieruchomości na działki budowlane:
- 1) minimalna szerokość frontu działki wynosi:
 - a) 30,0m dla budynków wolnostojących,
 - b) 15,0m dla budynków w zabudowie bliźniaczej;
 - 2) wszystkie wydzielone części nieruchomości muszą:
 - a) mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej,
 - b) zachować kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego 30-90 stopni,
 - c) spełniać wymogi ustaleń planu dla tego terenu oraz przepisów szczególnych;
 - 3) minimalna szerokość dróg zapewniających dojazd do działek wynosi:
 - a) 6,0m jeżeli długość dzielonej nieruchomości wynosi do 100,0m,
 - b) 10,0m jeżeli długość dzielonej nieruchomości wynosi powyżej 100,0m.

§ 18.

1. Ustala się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolem U.
2. Na obszarach usług, o których jest mowa w ust. 1. ustala się jako przeznaczenie podstawowe usługi dystrybucji paliw i usługi stacji recyklingu pojazdów.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne obszaru o którym mowa w ust. 1, ustala się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej telekomunikacji i telefonii komórkowej z posadowieniem na poziomie terenu wierzby stalowej o wysokości do 60 m.
4. Dopuszcza się nową zabudowę budynków i obiektów handlowych, biura z zapleczem socjalnym, magazynu, stacji paliw, hali stacji recyklingu pojazdów, placu manewrowego, składowego, parkingu.
5. Dopuszcza się lokalizację i budowę obiektów sprzedaży i dystrybucji gazu.
6. Maksymalna powierzchnia sprzedaży w obiektach handlu - do 500m².
 - 5) Istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania przeznaczenia podstawowego lub dopuszczalnego terenu.
 - 6) Dopuszcza się usytuowanie budynków w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.
 - 7) Miejsca parkingowe w ilościach określonych w § 15 dla wszystkich nowo wznoszonych budynków zlokalizować w obrębie własności, na której przewiduje się inwestycję.
 - 8) Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) maksymalna wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki-50%;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki - 25%;
 - 3) maksymalna wysokość zabudowy usługowej 10m, 2 kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
 - 4) dachy dwuspadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 30 stopni, dopuszcza się budowę wykuszy, dachów mansardowych, naczółkowych.
 - 9) Dopuszcza się dokonanie podziału nieruchomości na warunkach:
 - a) zapewnienie dostępu wydzielonej nieruchomości do drogi publicznej,
 - b) minimalna szerokość frontu wydzielonej działki - 25 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego - 60-90 stopni.
 - 10) Ustala się zachowanie i konserwację zieleni zespołu parku.
 - 11) Ustala się obowiązek uzgadniania wszelkich inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 19.

1. Wyznacza się tereny rolnicze, oznaczoną na rysunku symbolem R.
2. Dla terenów o których mowa w ust. 1, ustala się jako przeznaczenie podstawowe uprawy rolne, stanowiące dotychczasowy sposób użytkowania.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające dla terenów o których mowa w ust. 1. ustala się:
 - 1) inwestycje oraz urządzenia związane bezpośrednio z produkcją rolną oraz jej obsługą i przetwórstwem produktów rolnych;
 - 2) zabudowę zagrodową na terenie będącym własnością inwestora;
 - 3) zalesienie terenu zgodnie z przepisami szczególnymi;
 - 4) lokalizację infrastruktury technicznej oraz inwestycji liniowych.
4. Warunkiem zlokalizowania inwestycji o których jest mowa w ust. 3, pkt 1 i 2 jest:
 - 1) zapewnienie możliwości dostępu do drogi publicznej, nie będącej drogą krajową ani wojewódzką;
 - 2) zapewnienie możliwości przyłączenia inwestycji do sieci elektroenergetycznej;
 - 3) rozwiązanie przez inwestora gospodarki wodno - ściekowej.
5. Istniejąca zabudowa zagrodowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie pod warunkiem utrzymania przeznaczenia dopuszczalnego.
6. Dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych, inwentarskich, gospodarczych oraz garażowych w odległości 1,5 m lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów określonych w przepisach szczególnych.
7. Ustala się zakaz:
 - 1) lokalizacji obiektów powodujących degradację środowiska, a także urządzeń wodochłonnych - jeśli ich zapotrzebowanie na wodę mogłoby naruszyć równowagę lokalnych zasobów wodnych;
 - 2) zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiedniej własności oraz takiego kształtowania działki, które spowoduje odprowadzanie wód opadowych bezpośrednio do wód powierzchniowych.

§ 20.

1. Wyznacza się tereny wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku symbolem WS.
2. Tereny o których mowa w ust. 1 obejmują istniejące zbiorniki wodne, strumienie oraz rowy melioracyjne.
3. Ustala się zakaz stawiania ogrodzeń w odległości 1,5 m od korony rowów melioracyjnych.
4. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzgodnień z właścicielem lub zarządcą terenu.

§ 21.

1. Ustala się tereny dróg głównych, oznaczonych na rysunku symbolem KDG.
2. W liniach rozgraniczających dróg o których mowa w ust. 1:
 - 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
 - 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi;
 - 1) utrzymuje się istniejące wjazdy z terenów zabudowanych.
3. Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi 30,0 m.
4. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z przepisami szczególnymi:
 - 1) dla terenów zabudowanych -10,0 m do krawędzi jezdni;
 - 2) poza terenami zabudowanymi - 25,0 m od krawędzi jezdni;
 - 3) na terenach zainwestowanych dopuszcza się usytuowanie obiektów w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.
5. Dopuszcza się korekty linii rozgraniczających drogi oraz niezbędnych korekt przebiegu drogi, wynikających ze stanu formalnego oraz istniejącego zainwestowania - w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 22.

1. Ustala się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolem KDW.
2. W liniach rozgraniczających dróg o których mowa w ust. 1:

- 1) zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym ogrodzeń - z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu;
- 2) dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi.
3. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z przepisami szczególnymi, 6,0 m od istniejącej linii rozgraniczającej drogi.
4. Dopuszcza się korekty linii rozgraniczających drogi oraz niezbędnych korekt przebiegu drogi, wynikających ze stanu formalnego oraz istniejącego zainwestowania - w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 23.

1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej i zieleni objęte formami ochrony przyrody i zabytków, oznaczone na rysunku symbolem RMN/ZN.
2. Ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcje zabudowy zagrodowej z budynkami mieszkaniowymi, inwentarskimi, gospodarczymi, podjazdami, parkingami, małą architekturą i infrastrukturą techniczną.
3. Jako przeznaczenie dopuszczalne na terenach, o których jest mowa w ust. 1, ustala się funkcje mieszkalno - pensjonatową, agroturystyczną, lokalizację obiektów i urządzeń związanych z działalnością gospodarczą i usługową.
4. Prace związane z urządzeniem terenu mogą być wykonane pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
5. Zabiegi konserwacyjne i wycięcia drzew wymagają decyzji zezwalającej na rozpoczęcie prac Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
6. Wszelkie działania inwestycyjne wymagają zezwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
7. Ustala się następujące parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy zagrodowej:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki -40%;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy - 10m² kondygnacje w tym poddasze użytkowe;
 - 3) dachy dwuspadowe o minimalnym kącie nachylenia połaci 30 stopni;
8. Dopuszcza się dokonanie podziałów nieruchomości.
9. Minimalna powierzchnia wydzielonej działki -1.200 mkw.
10. Wydzielone nieruchomości muszą mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej.

Dział III

Ustalenia końcowe

§ 24. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 oraz art. 36 ust. 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 25. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 31 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MAPA

grafika

ZAŁĄCZNIK Nr 2

UCHWAŁA Nr XXIV/112/2005
RADY GMINY KRZYNOWŁOGA MAŁA
z dnia 27 stycznia 2005 r.

**w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej
wynikających z projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzynowłoga
Mała należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 20 marca 2003r. o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn.zm.) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzynowłoga Mała Rada Gminy postanawia, co następuje:

§ 1. Zadania inwestycyjne zakresu infrastruktury technicznej wynikające z przedstawionego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzynowłoga Mała będą realizowane i finansowane zgodnie z obowiązującą strategią rozwoju gminy Krzynowłoga Mała.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie z dniem podjęcia.

**ZAŁĄCZNIK Nr 3
UCHWAŁA Nr XXIV/113/2005
RADY GMINY KRZYNOWŁOGA MAŁA
z dnia 27 stycznia 2005 r.**

**w sprawie stwierdzenia zgodności projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy
Krzynowłoga Mała z obowiązującym Studium Kierunków i Uwarunkowań Zagospodarowania
Przestrzennego Gminy Krzynowłoga Mała.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o Planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn.zm.) po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzynowłoga Mała Rada Gminy stwierdza, co następuje:

§ 1. Przedstawiony projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Krzynowłoga Mała jest zgodny z obowiązującym studium kierunków i uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego gminy Krzynowłoga Mała.

§ 2. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 3. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i wchodzi w życie z dniem podjęcia.