UCHWAŁA NR V / 35 / 2000
RADY GMINY RYBNO
z dnia 14 grudnia 2000

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rybno.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz. U. z 1996 r. nr 13 poz. 74 z późn. zm) a także art. 8 ust. 1 i 2, art. 10 ust. 1 i 3 oraz art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz. U z 1999 r. nr 15 poz.139 z późn. zm.) Rada Gminy Rybno uchwala co następuje :

§ 1.

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Rybno zatwierdzonym Uchwałą nr II/11/84 Gminnej Rady Narodowej w Rybnie z dnia 27 września 1984 r. (Dz. Urz. WRN w Skierniewicach nr 5 poz.25 z 1984 r., z późniejszymi zmianami), wprowadza się zmiany dotyczące fragmentów wsi: **Aleksandrów, Rybno, Nowy Szwarocin** i **Sarnów** oznaczonych na **Rysunkach zmiany planu** będących **Załącznikami nr 1 ÷ 5** do niniejszej uchwały symbolami: **1.1 MNp, 1.2 MNp, 1.3 MNp,ZL, 19.1 MNp, 19.2 D, 19.3 MNp, 22.3 PU, 20.1 D**.

2. Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rybno ustala się:
   1) przeznaczenie terenu i zasady jego zagospodarowania,
   2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
   3) zasady podziału nieruchomości na działki budowlane,
   4) linie rozgraniczające ulic,
   5) szczególne zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i dóbr kultury.

3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o :
   1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Rybno o ile z treści Uchwały nie wynika inaczej,
   2) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
   3) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 2 000 lub 1 : 1 000 stanowiący załącznik do Uchwały,
   4) **korytarzach elektroenergetycznych** - należy przez to rozumieć tereny znajdujące się w strefie szkodliwego oddziaływania istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolem graficznym.

4. Na Rysunkach zmiany planu, będących jej integralną częścią, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu :
   1) granice obszarów objętych zmianą planu,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   3) granice korytarzy elektroenergetycznych,
   4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
   5) charakterystyczne wymiary.

§ 2.

1. Ustala się, że obszary oznaczone w planie symbolami **MNp** przeznaczone są do utrzymania istniejącej i realizacji projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z niezbędnymi do jej funkcjonowania budynkami gospodarczymi i garażami z dopuszczeniem także nieuciążliwej zabudowy produkcyjno-usługowej przy zachowaniu następujących ogólnych zasad i warunków ich zagospodarowania:

   1) uciążliwość obiektów produkcyjno-usługowych nie może wykraczać poza granice własności, przy czym zakazuje się realizacji obiektów „szczególnie szkodliwych" dla środowiska przyrodniczego bądź „mogących pogorszyć" jego stan w rozumieniu przepisów szczególnych z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej; w przypadku innych obiektów organ ustalający warunki zabudowy i zagospodarowania terenu może żądać od wnioskodawcy-inwestora przedłożenia oceny oddziaływania inwestycji na środowisko odpowiadającej przepisom szczególnym i od wniosków tej oceny (dotyczących zasięgu uciążliwości w stosunku do granic własności) uzależniać decyzję,

   2) zabudowa produkcyjno-usługowa może być realizowana w formie budynków wolnostojących lub w ramach kubatury budynku mieszkalnego, przy czym usytuowanie, wielkość i forma architektoniczna budynków produkcyjno-usługowych jak również budynków gospodarczych i garaży nie może naruszać mieszkaniowego charakteru zabudowy poszczególnych działek (o ile w dalszej części niniejszej uchwały nie ustalono inaczej),

   3) w obrębie korytarzy elektroenergetycznych dopuszcza się realizację budynków oraz innych obiektów budowlanych na warunkach właściciela linii, (w przypadku likwidacji lub przebudowy linii elektroenergetycznej niniejsze ograniczenia w realizacji zagospodarowania terenu nie obowiązują),

   4) zagospodarowanie terenu działki musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem produkcji i usług,

   5) obsługa komunikacyjna za pośrednictwem bezpośredniego zjazdu z przyległej do obszaru drogi publicznej (o ile w dalszej części niniejszej uchwały nie ustalono inaczej).

   W przypadku budowy nowych skrzyżowań oraz zjazdów wymagane jest opracowanie projektów i uzyskanie decyzji na ich budowę dotyczy załączników **nr 1,2,3, i 4,**

6) podziały nieruchomości w obrębie obszaru (o ile w dalszej części niniejszej uchwały nie ustalono inaczej) możliwe wyłącznie w przypadkach honorowania pozostałych ustaleń planu na wszystkich nowowydzielanych działkach.

2. Plan ustala następujące szczegółowe zasady i lokalne warunki zagospodarowania obszarów oznaczonych w planie symbolami **MNp:**

1) Dla położonych w **Aleksandrowie** obszarów oznaczonych na **Rysunku zmiany planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami **1.1 MNp, 1.2 MNp, 1.3 MNp,ZL** :
   a) Obowiązują następujące szczegółowe zasady podziału nieruchomości w obrębie obszarów:
      - wydzielane działki budowlane muszą przylegać do istniejącej drogi powiatowej Ruszki – Kompina,
      - minimalną powierzchnię pojedynczej działki budowlanej ustala się na 1000 m^2,
      - w wyniku podziału terenu na działki budowlane, należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu,
      - w trakcie podziału nieruchomości w obrębie obszaru **1.2 MNp** należy w porozumieniu z dystrybutorem energii elektrycznej wydzielić działkę pod budowę stacji transformatorowej,
      - w trakcie podziału nieruchomości w obrębie obszarów na działki budowlane należy zgodnie z Rysunkiem zmiany planu wydzielić działki pod poszerzenia przyległych do tych obszarów dróg.
   b) Obsługa komunikacyjna wydzielonych w obrębie obszarów działek budowlanych bezpośrednimi zjazdami-wyjazdami od strony istniejącej drogi powiatowej Ruszki – Kompina, przylegającej do obszarów oraz, tam gdzie to możliwe, od strony pokazanych na Rysunku zmiany planu innych dróg.
   c) W trakcie realizacji i eksploatacji obiektów budowlanych należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracyjnych. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy przebudować istniejącą i kolidującą sieć drenarską w porozumieniu z jej właścicielem.
   d) Wysokość budynków nie może przekraczać 1,5 kondygnacji (parter + poddasze użytkowe).
   e) Istniejące w obszarze budynki dopuszcza się do adaptacji na cele zgodne z przeznaczeniem obszaru w planie.
   f) Realizacja zagospodarowania uwzględnić musi potrzebę ochrony przed hałasem odkomunikacyjnym poprzez:
      - usytuowanie od strony drogi powiatowej pomieszczeń mniej wrażliwych t. j. kuchni, łazienki, ewentualnych pomieszczeń produkcyjno-usługowych i. t. p.
      - urządzenie od strony drogi pasa zieleni izolacyjnej.
   g) Zjazdy-wyjazdy z przyległej do obszarów drogi należy usytuować w sposób nie kolidujący z istniejącym zadrzewieniem przydrożnym.
   h) Realizacja zagospodarowania musi zapewnić ochronę istniejących w obrębie obszarów sieci infrastruktury technicznej.

2) Dla położonego w **Rybnie** obszaru oznaczonego na **Rysunku zmiany planu** będącym **załącznikiem nr 2** do niniejszej uchwały symbolem **19.3 MNp**:
   a) Obowiązuje zakaz podziału nieruchomości w obrębie obszaru z wyjątkiem wydzielenia działki budowlanej o granicach pokrywających się z granicami obszaru
   b) Realizacja zagospodarowania musi zapewnić dojazd o szerokości co najmniej 6,0 m do części działki nr ewid. 40/4 nie objętej niniejszym planem.
   c) W trakcie realizacji i eksploatacji obiektów budowlanych należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracyjnych. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy przebudować istniejącą i kolidującą sieć drenarską w porozumieniu z jej właścicielem.

3) Dla położonego w **Rybnie** obszaru oznaczonego na **Rysunku zmiany planu** będącym **załącznikiem nr 3** do niniejszej uchwały symbolem **19.1 MNp**:
   a) Obowiązują następujące szczegółowe zasady podziału nieruchomości w obrębie obszaru:
      - wydzielanie działek budowlanych dopuszczalne jedynie po uprzednim wydzieleniu całej drogi dojazdowej oznaczonej na Rysunku zmiany planu symbolem 19.2 D,
      - minimalną powierzchnię pojedynczej działki budowlanej ustala się na 800 m^2,
      - w wyniku podziału terenu na działki budowlane, należy zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu pozostałych po podziale, z zachowaniem innych ustaleń planu,
      - w trakcie podziału nieruchomości w obrębie obszaru na działki budowlane należy w uzgodnieniu z dostawcą energii elektrycznej wydzielić działkę pod realizację stacji transformatorowej,
      - w trakcie podziału nieruchomości w obrębie obszaru na działki budowlane należy zgodnie z Rysunkiem zmiany planu wydzielić działki pod poszerzenia przyległych do obszaru dróg.
   b) Istniejące w obszarze budynki, w tym także położone częściowo poza nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się do adaptacji na cele zgodne z przeznaczeniem obszaru w planie.
   c) W trakcie realizacji i eksploatacji obiektów budowlanych należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracyjnych. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy przebudować istniejącą i kolidującą sieć drenarską w porozumieniu z jej właścicielem.

§ 3.

1. Ustala się, że obszar położony w **Nowym Szwarocinie** i oznaczony na **Rysunku zmiany planu** będącym **załącznikiem nr 4** do niniejszej uchwały symbolem **22.3 PU** przeznaczony jest do realizacji **nieuciążliwej zabudowy produkcyjno-usługowej** przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

   a) Obsługa komunikacyjna obszaru co najwyżej jednym zjazdem - wyjazdem od istniejącej, przyległej do obszaru drogi powiatowej, usytuowanym w miejscu istniejącego wjazdu rolniczego i realizowanym na warunkach zarządcy drogi.

   b) Dopuszcza się podział nieruchomości w obrębie obszaru przy czym należy wydzielić działkę pod poszerzenie przyległej do obszaru drogi (zgodnie z Rysunkiem planu) oraz zachować wartości użytkowe zgodne z przeznaczeniem w planie wszystkich fragmentów terenu powstałych po podziale, z zachowaniem pozostałych ustaleń planu.

   c) Istniejący w obrębie obszaru budynek gospodarczy (rolniczy) przeznacza się docelowo do adaptacji na cele zgodne z przeznaczeniem obszaru w planie, tymczasowo budynek ten adaptuje się dla potrzeb rolniczych, t. j. zgodnie z jego dotychczasowym przeznaczeniem.

   d) Uciążliwość obiektów produkcyjno-usługowych nie może wykraczać poza granice własności, przy czym zakazuje się realizacji obiektów „szczególnie szkodliwych" dla środowiska przyrodniczego w rozumieniu przepisów szczególnych z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej.

   e) Zagospodarowanie terenu działki musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem produkcji i usług.

   f) Dopuszcza się realizację pomieszczeń mieszkalnych o charakterze służbowym, służących wyłącznie potrzebom właściciela obiektów produkcyjnych lub usługowych.

§ 4.

Obszar położony w **Rybnie** i oznaczony na **Rysunku zmiany planu** będącym **załącznikiem nr 3** do niniejszej uchwały symbolem **19.2 D** przeznacza się pod **drogę dojazdową** oraz ustala się następujące zasady i warunki jego zagospodarowania:

   a) Dopuszcza się realizację drogi, alternatywnie: „publicznej" lub „wewnętrznej" (w rozumieniu przepisów szczególnych).

   b) Minimalną szerokość jezdni ustala się na 6,0 m.

   c) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów w sposób zgodny z przepisami szczególnymi, z pierwszeństwem dla infrastruktury związanej z funkcją drogi i infrastruktury służącej budownictwu mieszkaniowemu na przyległych obszarach.

d) W trakcie realizacji i eksploatacji obiektów drogowych należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracyjnych. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy przebudować istniejącą i kolidującą sieć drenarską w porozumieniu z jej właścicielem.

§ 5.

Obszar położony w **Sarnowie** i oznaczony na **Rysunku zmiany planu** będącym **załącznikiem nr 5** do niniejszej uchwały symbolem **20.1 D** przeznacza się pod **fragment drogi dojazdowej** w obrębie wsi Sarnów oraz ustala się następujące zasady i warunki jego zagospodarowania:

a) Minimalną szerokość jezdni ustala się na 5,0 m.

b) Dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej wszystkich rodzajów w sposób zgodny z przepisami szczególnymi, z pierwszeństwem dla infrastruktury związanej z funkcją drogi.

c) Wymiary pokazanych na Rysunku zmiany planu tzw. trójkątów widoczności w obrębie skrzyżowania należy uzgodnić z zarządcą drogi wojewódzkiej Ruszki – Płock.

d) W trakcie realizacji i eksploatacji obiektów drogowych należy zapewnić prawidłowe funkcjonowanie istniejących urządzeń melioracyjnych. Przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy przebudować istniejącą i kolidującą sieć drenarską w porozumieniu z jej właścicielem.

§ 6.

Dla obszarów, o których mowa w **§ 2** i **§ 3** ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) W oparciu o odpowiednie sieci istniejące i projektowane w pasach drogowych dróg przyległych do obszarów ustala się docelowe wyposażenie terenów w sieci:
   a) wodociągową,
   b) kanalizacji sanitarnej,
   c) telekomunikacyjną,
   d) elektroenergetyczną,
   e) gazową.
2) Dopuszcza się realizację innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów szczególnych.
3) W obrębie obszarów dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz realizację przyłączy infrastruktury technicznej wg potrzeb przy zachowaniu przepisów szczególnych.

4) Zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne, wysokosprawne źródła ciepła, wykorzystujące jako czynnik grzewczy energię elektryczną, gaz propan-butan lub olej opałowy o maksymalnej zawartości siarki palnej 0,3%.

5) Ustala się zasadę gromadzenia odpadów stałych o charakterze komunalnym w indywidualnych pojemnikach przystosowanych do segregacji tych odpadów z ich okresowym wywozem w ramach systemu utylizacji odpadów gminy Rybno, a także zasadę, że specyficzne odpady związane z funkcjonowaniem usług podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy szczególne.

6) Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub ich oczyszczanie do wymaganego przepisami szczególnymi stopnia na oczyszczalniach indywidualnych.

§ 7.

Dla obszarów, o których mowa w **§ 2** i **§ 3** ustala się następujące szczególne zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i dóbr kultury:

1) W obszarze **1.2 MNp** w Aleksandrowie zakazuje się realizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 10.0 m od osi istniejącego w południowo-zachodniej części tego obszaru rowu melioracyjnego z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i służących ochronie środowiska.

2) Dla niektórych spośród obszarów, o których mowa w **§ 2** i **§ 3** ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną (w stosunku do całej powierzchni obszaru):

   a) **22.3 PU** w Nowym Szwarocinie - 30 %

   b) **1.1 MNp, 1.2 MNp, 1.3 MNp,ZL** w Aleksandrowie - 50 %

3) W zakresie ochrony dóbr kultury, a w szczególności stanowisk archeologicznych położonych w pobliżu obszarów: **22.3 PU** w Nowym Szwarocinie i **19.1 MNp** oraz **19.2 D** w Rybnie ustala się obowiązek ustanowienia na koszt inwestora w porozumieniu z właściwą służbą ochrony zabytków ścisłego nadzoru archeologicznego nad wszelkimi pracami ziemnymi związanymi z zagospodarowaniem i zabudową w tych obszarach.

§ 8.

Dla obszarów objętych niniejszą Uchwałą ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu w wysokości zero procent.

§ 9.

W granicach obszarów objętych Uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Rybno zatwierdzony Uchwałą nr II/11/84 Gminnej Rady Narodowej w Rybnie z dnia 27 września 1984 r. (Dz. Urz. WRN w Skierniewicach nr 5 poz. 25 z 1984 r., z późniejszymi zmianami).

§ 10.

1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

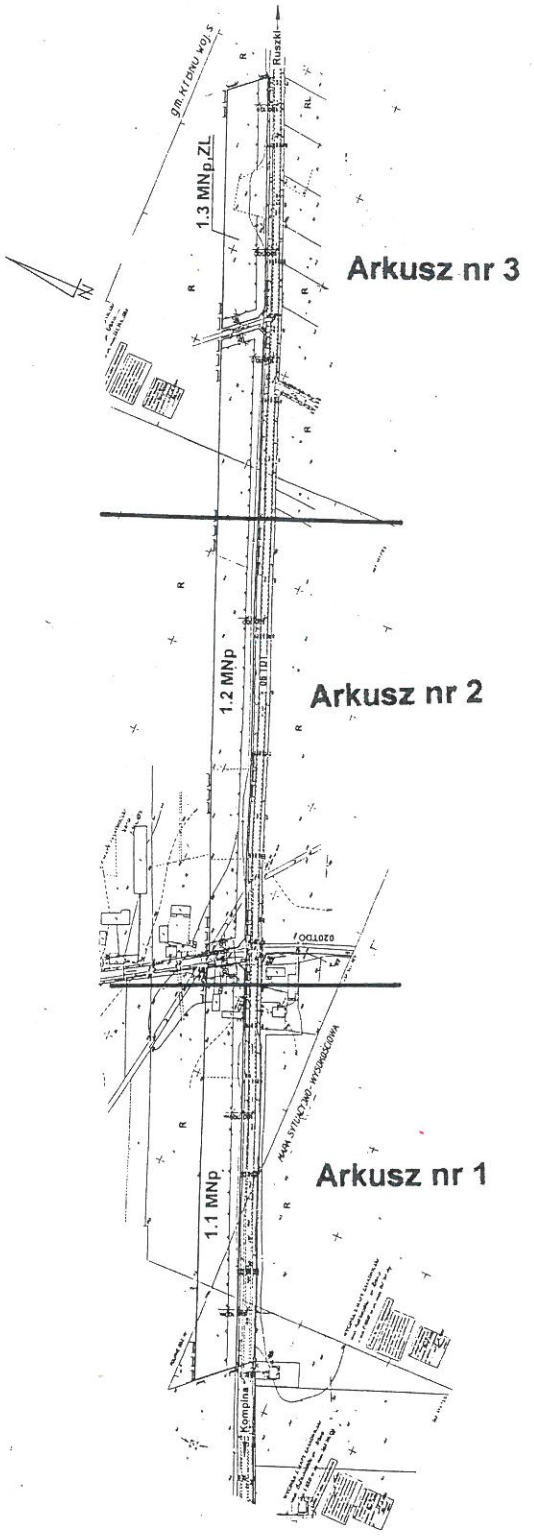
Przewodniczący Rady Gminy

Henryka Jędrzejczak

ZAŁĄCZNIK NR 1
do uchwały nr V/35/2000
Rady Gminy w Rybnie
z dnia 14 grudnia 2000 r.

Rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rybno

wieś Aleksandrów
tereny o symbolach:1.1 MNp, 1.2 MNp, 1.3 MNp,ZL



ZAWARTOŚĆ:

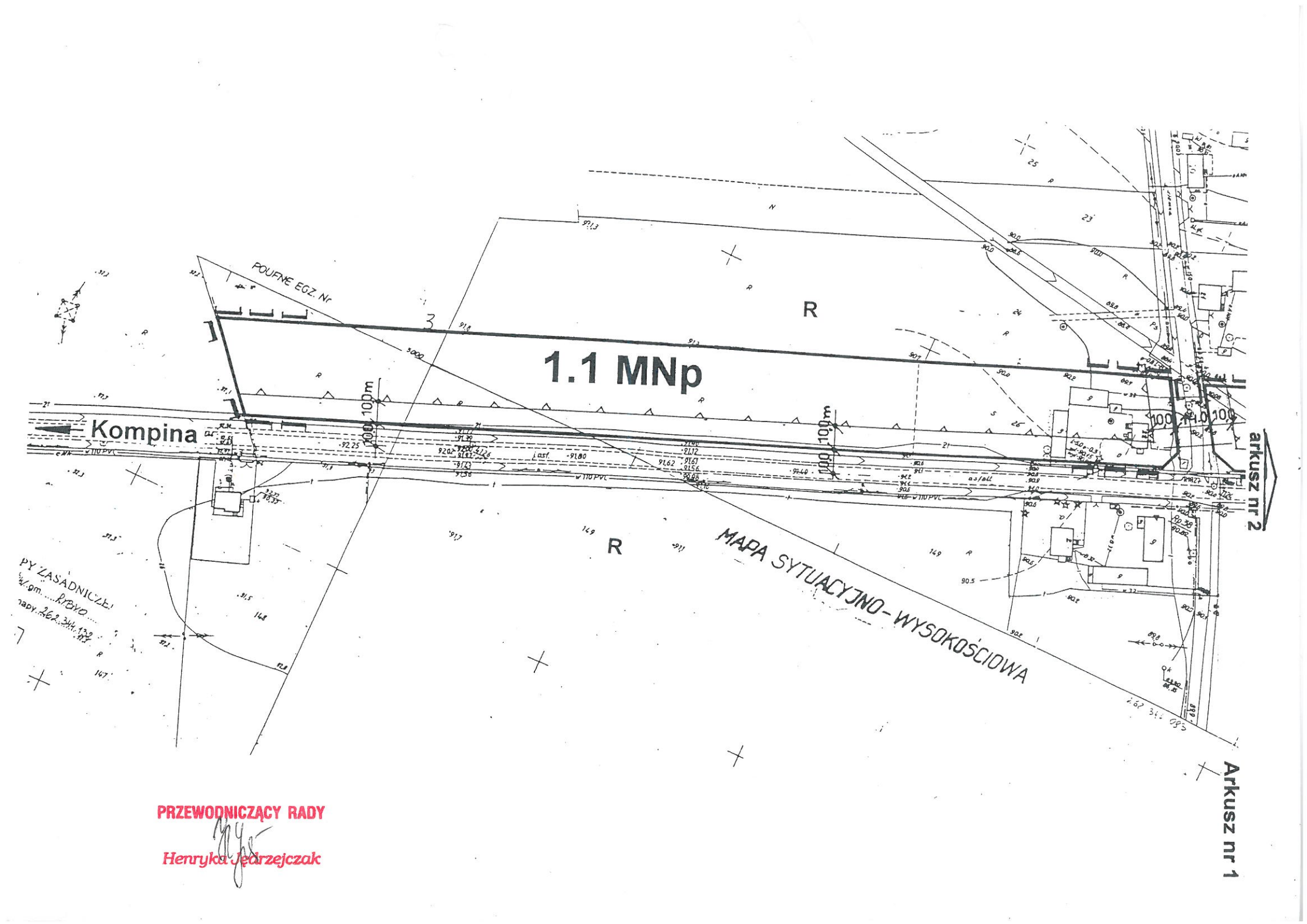
1. - Schemat układu arkuszy
2. - Legenda
3. - Arkusze 1 ÷ 3

2.-Legenda

- granica obszaru zmiany planu
- linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy

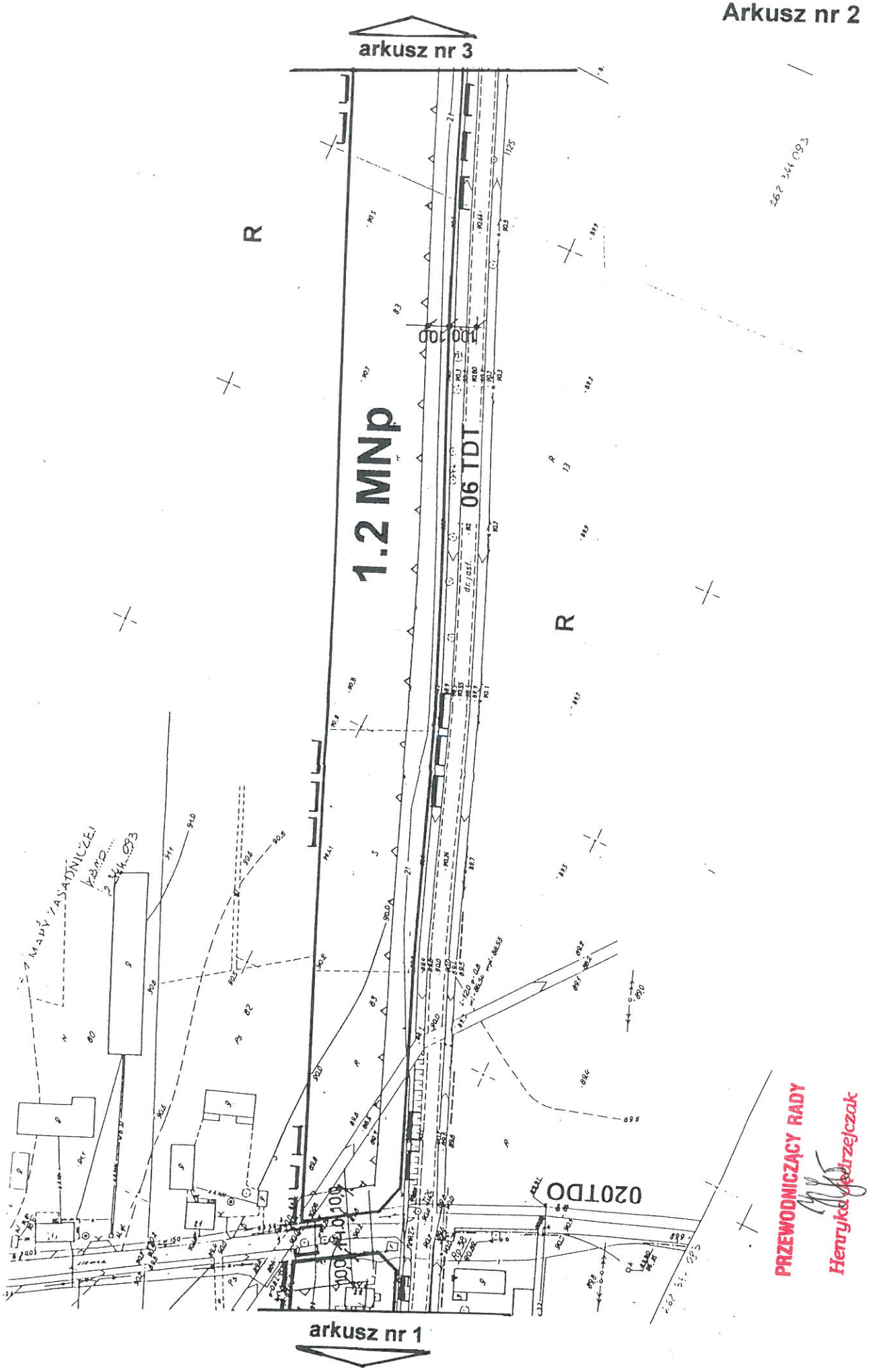
PRZEWODNICZĄCY RADY
Henryka Jędrzejczak

1. - Schemat układu arkuszy

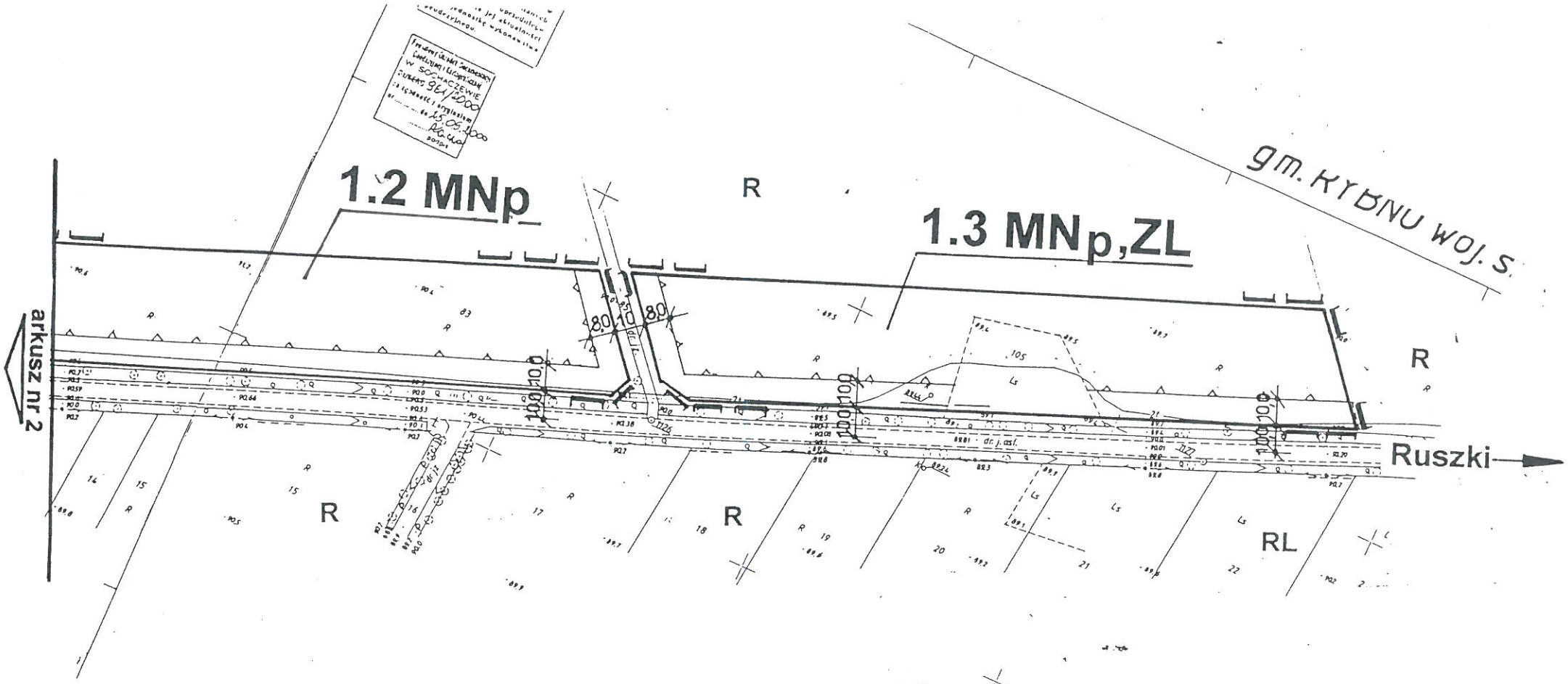


PRZEWODNICZĄCY RADY

Henryka Jędrzejczak



PRZEWODNICZĄCY RADY
Henryka Jędrzejczak



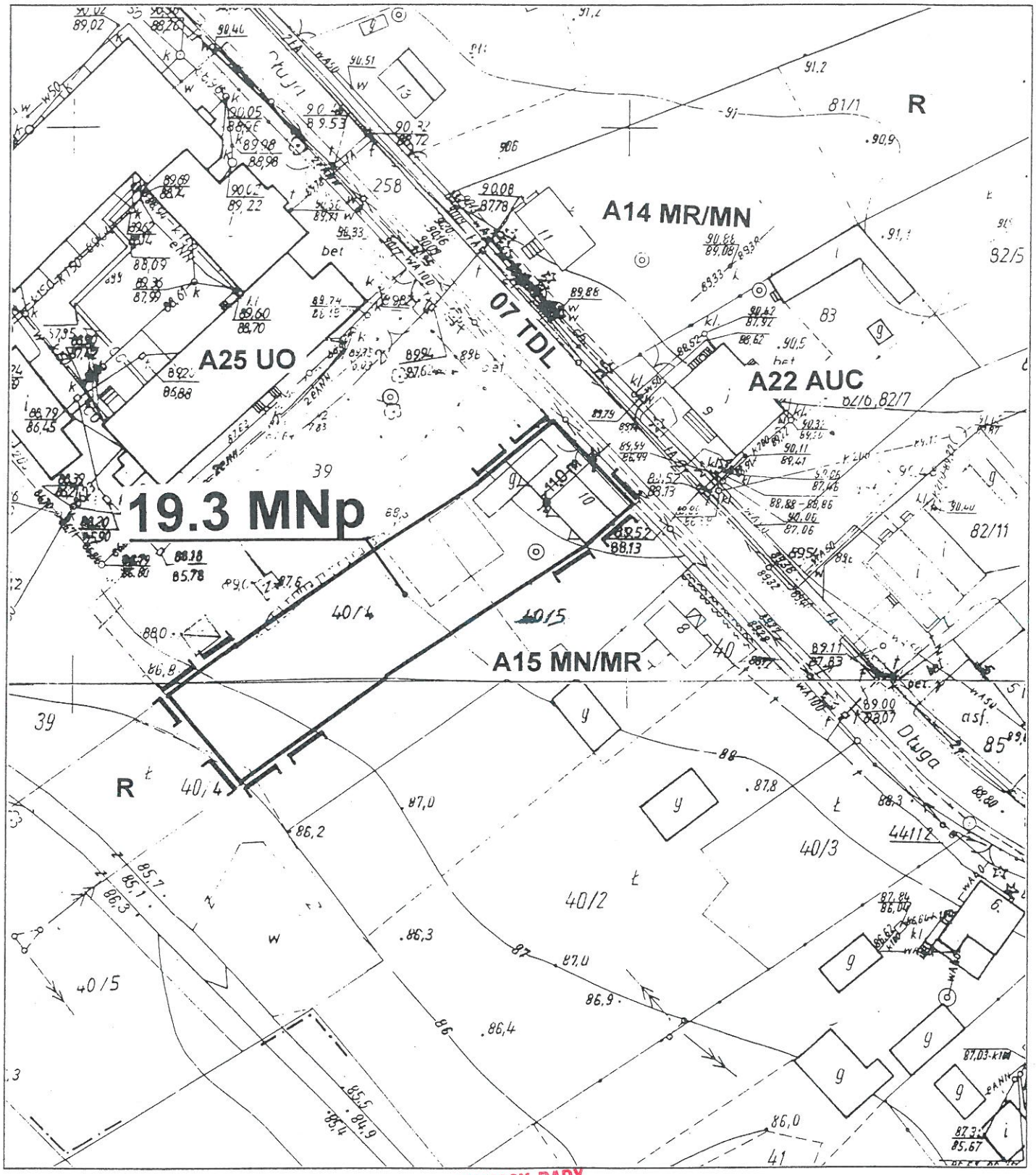
PRZEWODNICZĄCY RADY

Henryka Jędrzejczak

Arkusz nr 3

ZAŁĄCZNIK NR 2.
do uchwały nr V/35/2000
Rady Gminy w Rybnie
z dnia 14 grudnia 2000 r.

P N



PRZEWODNICZĄCY RADY
Henryka Jędrzejczak

Legenda

Granica obszaru zmiany planu

Linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach

Nieprzekraczalna linia zabudowy

Rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rybno

wieś : Rybno *Skala 1 : 1000*

Teren o symbolu: 19.3 MNp

WYCINEK Z MAPY

obręb..Rybno.....

w skali..1:1000.. Nr ark. m

P N

ZAŁĄCZNIK NR 3
do uchwały nr..... V/35/2000
Rady Gminy w Rybnie
z dnia ..14..grudnia..2000r

Państwowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej W SOCHACZEWIE
Oz/KERG 9/4/2000
za zgodność z oryginałem
nr ..... in 25.06.2000
podpis

Wydane do celów opiniodawczych

Mapa niniejsza nie może służyć do opracowania projektów technicznych uzgadnianych przez ZUD bez uprzedniego sprawdzenia jej aktualności przez jednostkę wykonawstwa geodezyjnego.

A11 MR/MN

A23 UA

19.1 MNp

A14 MR/MN

19.2 D

A25 UO

A14 MR/MN

A18 MN

07 TDL

A22 AUC

A15 MN/MR

PRZEWODNICZĄCY RADY
Henryka Jędrzejczak

Legenda

Granica obszaru zmiany planu

Linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach

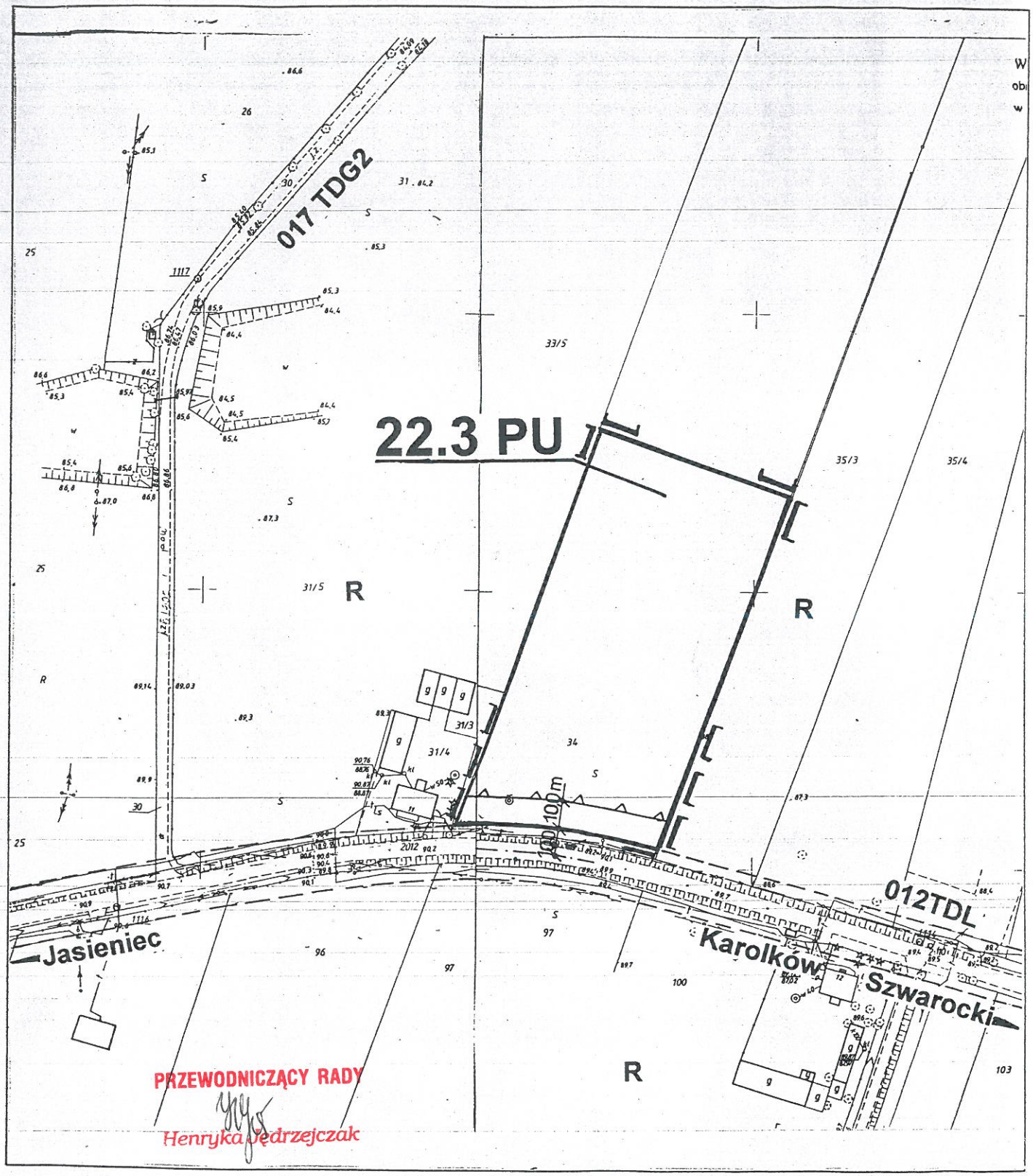
Nieprzekraczalna linia zabudowy

Rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rybno

wieś : Rybno *Skala 1 : 1000*

Tereny o symbolacch: 19.1 MNp, 19.2 D

ZAŁĄCZNIK NR 4
do uchwały nr V/35/2000
Rady Gminy w Rybnie
z dnia 14 grudnia 2000 r



Legenda

Granica obszaru zmiany planu

Linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach

Nieprzekraczalna linia zabudowy

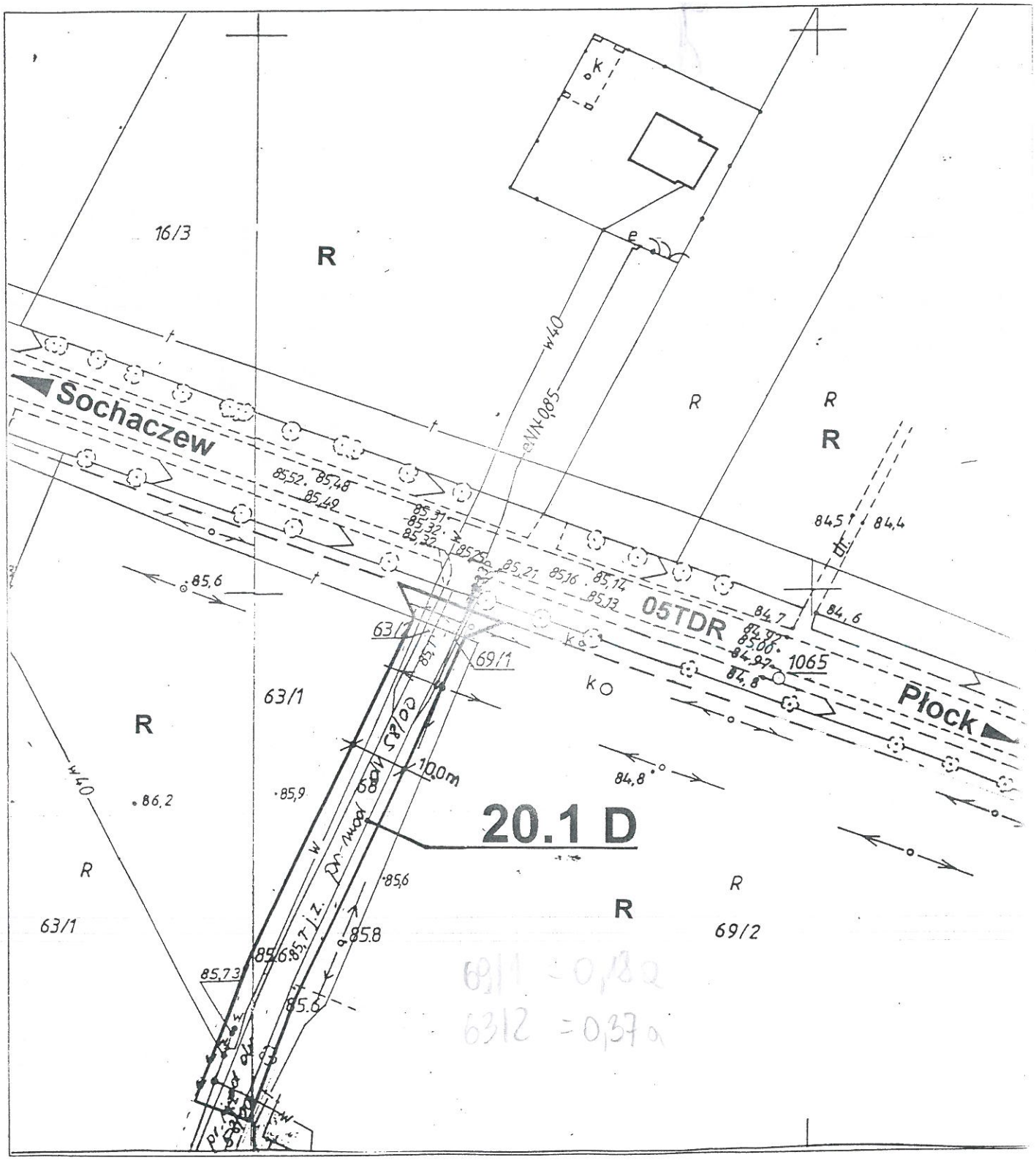
Rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rybno

wieś : Szwarocin Nowy *Skala 1 : 2000*

Teren o symbolu: 22.3 PU

ZAŁĄCZNIK NR 5
do uchwały nr V/35/2000
Rady Gminy w Rybnie
z dnia 14 grudnia 2000 r

P N



Legenda

Granica obszaru zmiany planu

Linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach

Rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rybno

wieś : Sarnów *Skala 1 : 1000*

Teren o symbolu: 20.1 D

PRZEWODNICZĄCY RADY
Henryka Jędrzejczak