UCHWAŁA NR IX/86/2019
RADY GMINY WIECZFNIA KOŚCIELNA
Z DNIA 28 listopada 2019 r.

w sprawie uchwalenia zmiany nr 4 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Pogorzel

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, ze zm.), uchwały nr XXVIII/201/2018 Rady Gminy Wieczfnia Kościelna z dnia 12 października 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany nr 4 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Pogorzel, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieczfnia Kościelna, uchwalonego uchwałą nr V/28/2015 Rady Gminy Wieczfnia Kościelna z dnia 22 lipca 2015 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wieczfnia Kościelna, Rada Gminy Wieczfnia Kościelna uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1.

1. Uchwala się zmianę nr 4 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla fragmentu miejscowości Pogorzel, zwaną dalej planem.
2. Planem objęto obszar, którego granice przedstawia rysunek planu w skali 1:1000.
3. Rysunek planu jest integralną częścią uchwały i stanowi załącznik nr 1 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
6. Na rysunku planu wyznaczono następujące oznaczenia obowiązujące:
   1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
   2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) wymiarowanie;
5) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym.

§2.

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
   1) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć część graficzną planu stanowiącą załącznik nr 1;
   2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
   3) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru planu wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia, posiadającą symbol, i przypisane do niego ustalenia;
   4) **symbolu terenu** – należy przez to rozumieć oznaczenie poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, składające się z numeru i dużej litery, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu;
   5) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą podziały obszaru objętego planem na tereny o różnym przeznaczeniu, lub różnych zasadach zagospodarowania;
   6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, poza którymi zakazuje się wprowadzać zabudowę, przy czym linie te nie dotyczą elementów architektonicznych: gzymsu, okapu dachu, balkonu, tarasu, zadaszenia nad wejściem, schodów zewnętrznych, pochylni;
   7) **indywidualnych źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć źródła zaopatrzenia w energię cieplną, w których zastosowano technologie bezemisyjne lub rozwiązania oparte na technologiach i paliwach zapewniających normatywne wskaźniki emisyjne gazów i pyłów do powietrza.
2. Pojęcia występujące w niniejszej uchwale, nie wyjaśnione w ust. 1., należy interpretować zgodnie z definicjami przyjętymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z definicjami wynikającymi z Polskich Norm i przepisów odrębnych.
3. Na obszarze objętym planem nie występują:
   1) obszary górnicze;
   2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
   3) obszary osuwania się mas ziemnych;
   4) obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

4. Obszar planu położony jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 215 Subniecka Warszawska.

§3.

5. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o przeznaczeniu **RM –** teren zabudowy zagrodowej.

Rozdział 2
Ustalenia szczegółowe

§4.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RM** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) ustala się lokalizację zabudowy zagrodowej,
   b) istniejące budynki do utrzymania z możliwością przebudowy, nadbudowy, zmiany sposobu użytkowania oraz rozbudowy w zakresie zgodnym z funkcją terenu,
   c) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:
   a) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych,
   b) ustala się zachowanie dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku jak dla zabudowy zagrodowej,
   c) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

3a) zasady kształtowania krajobrazu – nie ustala się;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – nie ustala się;
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie ustala się;
6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca

przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów:

a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, inwentarskich, magazynowych – 10,0 m,
b) maksymalna wysokość budynków gospodarczych, garażowych oraz garażowo-gospodarczych – 6,0 m,
c) geometria dachu budynków mieszkalnych – dwuspadowy, nachylenie połaci dachu od 20º do 45º,
d) geometria dachu budynków inwentarskich, gospodarczych, garażowych – jedno-, dwu-, wielospadowy, nachylenie połaci dachu od 20º do 45º,
e) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
f) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
g) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki – maksymalnie 40%,
h) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,5,
i) minimalna liczba miejsc do parkowania – 1 miejsce na 1 mieszkanie,
j) sposób realizacji miejsc do parkowania – jako naziemne miejsca parkingowe lub w garażu wolnostojącym lub wbudowanym,
k) nie występuje potrzeba realizacji miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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 – nie ustala się;
8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – nie ustala się;
9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie ustala się;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

a) obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem 1RM z drogi gminnej, zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
b) zaopatrzenie w wodę:

- z istniejącej lub projektowanej sieci wodociągowej, zlokalizowanej podziemnie o przekroju nie mniejszym niż Ø 32 mm,

c) odprowadzenie ścieków bytowych:
   – do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej, zlokalizowanej podziemnie o przekroju nie mniejszym niż Ø 100 mm,
   – do szczelnych zbiorników bezodpływowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
   – do przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
d) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
e) zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej napowietrznej lub kablowej 0,4-15kV,
f) zaopatrzenie w energię cieplną – z indywidualnych źródeł ciepła,
g) zaopatrzenie w gaz – z indywidualnych źródeł,
h) gospodarka odpadami stałymi – zgodnie z przepisami odrębnymi,
i) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie ustala się;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30%.

Rozdział 3
Przepisy końcowe

§5.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wieczfnia Kościelna.

§6.

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