

Uchwała Nr 96/XVIII/08
Rady Gminy Małkinia Górna
z dnia 10 marca 2008 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna (ob-
ręb geodezyjny Grądy, działki nr ewid. 1208/1, 1208/2 i 1209)**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.), art. 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266; Nr 49, poz. 464; z 2005 r. Nr 175, poz.1462; z 2006 r. Nr 12, poz. 63; z 2007 r. Nr 75, poz. 493; Nr 80, poz. 541; Nr 191, poz.1374) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41; Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319; Nr 225, poz.1635; z 2007 r. Nr 127, poz.880), zgodnie z uchwałą Nr 246/XL/2006 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 26 października 2006 r., uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I – PRZEPISY OGÓLNE

§ 1

1. Po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna” uchwalonego uchwałą Nr 15a/IV/2002 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 30 grudnia.2002 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna (obręb geodezyjny Grądy, działki nr ewid. 1208/1, 1208/2 i 1209), zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.
2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 0,77 ha położony na gruntach wsi Grądy.

§ 2

Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne 0,77 ha gruntów rolnych i leśnych objętych planem, w tym:

1. 0,2 ha gruntów leśnych stanowiących użytki leśne klasy LsVI na podstawie zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego - decyzja Nr 26/08 z dnia 21 lutego 2008 r.;
2. 0,57 ha gruntów stanowiących użytki rolne klas RVI – 0,39 ha i RVIZ – 0,18 ha z glebami wytworzonymi z utworów mineralnych na podstawie niniejszej uchwały.

§ 3

Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej ściśle określonej - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć budynek w kierunku drogi, sąsiedniej działki lub sąsiedniego terenu;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami lub innymi obiektami budowlanymi;
- 5) powierzchni zabudowanej działki - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy łącznie z powierzchnią elementów budynku mających oparcie na gruncie i z nawierzchniami utwardzonymi dojeżdż, dojazdów, placyków, boisk, itp.;
- 6) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi.

§ 4

1. Celem regulacji zawartych w planie jest:

- 1) ustalenie zasad zagospodarowania terenów objętych planem;

- 2) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
 - 3) planistyczne uporządkowanie obszaru objętego planem poprzez określenie zasad z zakresu kształtowania przestrzeni oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną.
2. Przedmiotem ustaleń planu są:
- 1) teren usług użyteczności publicznej oznaczony na rysunku planu symbolem U. Funkcja przewidywana dla tego terenu dotyczy usług z zakresu ochrony zdrowia, np. zakład opiekuńczo – pielęgnacyjny (opieki długoterminowej), usług oświaty, itp.;
 - 2) teren usług publicznych oznaczony na rysunku planu symbolem UP.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określone;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy.

DZIAŁ II - USTALENIA PLANU

Rozdział 1 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5

1. W zakresie ochrony środowiska gruntowo - wodnego i wód powierzchniowych ustala się obowiązek odprowadzania ścieków socjalno-bytowych ze wszystkich obiektów istniejących i projektowanych na obszarze objętym planem do szczelnych zbiorników lub lokalnej biologicznej oczyszczalni ścieków.
2. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do powietrza atmosferycznego, z wyłączeniem lokalnych kotłowni do ogrzewania budynków;
 - 2) obowiązek stosowania ekologicznych nośników energii w systemach grzewczych budynków.
3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi zapewniającymi ochronę życia i zdrowia ludzi oraz ochronę środowiska.

Rozdział 2 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 6

Ustalenia z zakresu komunikacji

1. Dojazd istniejącymi drogami gminnymi.
2. Miejsca postojowe należy zapewnić na terenie inwestycji.

§ 7

Zaopatrzenie w ciepło – z lokalnych kotłowni z wykorzystaniem ekologicznych nośników energii.

§ 8

Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowe.

§ 9

1. **Zaopatrzenie w wodę** – ze studni indywidualnych.
2. **Odprowadzanie ścieków** – do szczelnych zbiorników lub lokalnej biologicznej oczyszczalni ścieków, docelowo do kanalizacji sanitarnej.

§ 10

Ustalenia z zakresu elektroenergetyki. Zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń na warunkach gestora sieci.

§ 11

W zakresie usuwania odpadów komunalnych ustala się obowiązek usuwania tych odpadów za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb.

Rozdział 3 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem U

§ 12

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U** (0,6742 ha) przeznaczona się pod zabudowę usługową użyteczności publicznej z zakresu ochrony zdrowia (zakład opiekuńczo – pielęgnacyjny opieki długoterminowej), usług oświaty, itp. z zielenią urządzoną, obiektami małej architektury wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się funkcję mieszkaniową na potrzeby właścicieli nieruchomości.

§ 13

1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w §12:
 - a) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną terenu – do 60% całkowitej powierzchni terenu;
 - b) powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć 1500 m²;
 - c) pozostałą część terenu należy przeznaczyć na:
 - a) zieleni urządzonej – stosowanie nawierzchni trawiastych, nasadzenia krzewów i drzew iglastych i liściastych,
 - b) obiekty małej architektury;
 - d) powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić minimum 40% powierzchni terenu;
 - e) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w ramach powierzchni zabudowy, o której mowa w punkcie b);
 - f) ustala się obowiązek lokalizowania budynków w odległości nie mniejszej niż 4 m od linii rozgraniczających terenu oraz w granicach określonych przez nieprzekraczalne linie zabudowy.
2. Warunki realizacji zabudowy:
 - 1) wysokość maksymalna - dwie kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia realizowana w formie poddasza użytkowego z dachem wielospadowym lub dwuspadowym symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
 - 2) nieprzekraczalna wysokość zabudowy od strony elewacji frontowej, liczona od poziomu terenu do kalenicy dachów – 12 m,
 - 3) ustala się obowiązek stosowania na pokrycie dachów dachówki lub materiałów imitujących dachówkę,
- 2) dopuszcza się realizację wiat i zadaszeń;
- 3) ogrodzenia:
 - a) ogrodzenia nieruchomości powinny umożliwiać migrację drobnej fauny (co oznacza przerywaną podmurówkę lub jej brak), o maksymalnej wysokości 1,8 m. Ograniczenie wysokości ogrodzeń nie dotyczy zaakcentowanych wejść i wjazdów,
 - b) ogrodzenie od strony dróg należy lokalizować wyłącznie na terenie działki budowlanej w liniach rozgraniczających tych dróg,
 - c) ustala się zakaz wykonywania pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
2. Kolorystyka budynków:
 - 1) ustala się zakaz stosowania dachów w agresywnych, nienaturalnych kolorach, w tym w szczególności w kolorach jaskrawozielonym i niebieskim;
 - 2) kolory obowiązujące na elewacjach – jasne, pastelowe i naturalne dla użytego materiału z dopuszczeniem mocniejszych kolorów detali elewacji;
 - 3) stolarka okienna i drzwiowa – w kolorystyce współgrającej z kolorystyką budynku.
3. Kolorystyka obiektów małej architektury i ogrodzeń powinna współgrać z kolorystyką budynków.
4. Obsługa komunikacyjna:
 - 1) zjazdami od strony dróg gminnych;
 - 2) miejsca postojowe obsługujące zabudowę usługową należy zapewnić na terenie inwestycji w liczbie niezbędnej do obsługi obiektu.

Rozdział 4 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem UP

§ 14

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2UP** (0,0958 ha) przeznaczają się pod usługi publiczne – istniejące obiekty ochotniczej straży pożarnej z możliwością realizacji innych usług nieuciążliwych z zakresu użyteczności publicznej.
2. Dla terenu, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną terenu – do 70% całkowitej powierzchni terenu;

- 2) pozostałą część terenu należy przeznaczyć na:
 - a) zieleni urządzonej – stosowanie nawierzchni trawiastych, nasadzenia krzewów i drzew iglastych i liściastych,
 - b) obiekty małej architektury;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić minimum 30% powierzchni terenu;
- 4) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w ramach powierzchni, o której mowa w punkcie 1);
- 5) ustala się obowiązek lokalizowania budynków w odległości nie mniejszej niż 4 m od linii rozgraniczających terenu.
3. Warunki realizacji zabudowy:
 - 1) wysokość maksymalna - dwie kondygnacje nadziemne, w tym ostatnia realizowana w formie poddasza użytkowego z dachem wielospadowym lub dwuspadowym symetrycznym o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
 - 2) nieprzekraczalna wysokość zabudowy od strony elewacji frontowej, liczona od poziomu terenu do kalenicy dachów – 8,5 m;
 - 3) ustala się obowiązek stosowania na pokrycie dachów dachówki lub materiałów imitujących dachówkę;
 - 2) dopuszcza się realizację wiat i zadaszeń;
 - 3) ogrodzenia:
 - a) ogrodzenia nieruchomości powinny umożliwiać migrację drobnej fauny (co oznacza przerywaną podmurówkę lub jej brak), o maksymalnej wysokości 1,8 m. Ograniczenie wysokości ogrodzeń nie dotyczy zaakcentowanych wejść i wjazdów,
 - b) ogrodzenie od strony dróg należy lokalizować wyłącznie na terenie działki budowlanej w liniach rozgraniczających tych dróg,
 - c) ustala się zakaz wykonywania pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.
4. Kolorystyka:
 - 1) ustala się zakaz stosowania dachów w agresywnych, nienaturalnych kolorach, w tym w szczególności w kolorach jaskrawozielonym i niebieskim;
 - 2) kolory obowiązujące na elewacjach – jasne, pastelowe i naturalne dla użytego materiału z dopuszczeniem mocniejszych kolorów detali elewacji;
 - 3) stolarka okienna i drzwiowa – w kolorystyce współgrającej z kolorystyką budynku;
 - 4) kolorystyka obiektów małej architektury i ogrodzeń powinna współgrać z kolorystyką budynków.

DZIAŁ III – PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

§ 15

W zakresie ustalonym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr 216/XXXVI/2006 Rady Gminy Małkinia Górna z dnia 31 marca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Małkinia Górna (Dz. Urz. Woj. Maz. Nr 111, poz. 3644).

§ 16

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Małkinia Górna.

§ 17

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy