

## UCHWAŁA NR XXXIII/224/2013

### RADY GMINY KOTUŃ

z dnia 9 grudnia 2013r

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Polaki - teren usługowo-mieszkaniowy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013, poz. 594, poz. 645) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późniejszymi zmianami<sup>1</sup>), w związku z Uchwałą Nr XXV/176/2013 Rady Gminy w Kotuniu z dnia 18 marca 2013r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Polaki, Rada Gminy w Kotuniu, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kotuń” przyjętego uchwałą nr XXVI/188/2013 Rady Gminy Kotuń z dnia 15 kwietnia 2013r. uchwała, co następuje:

#### Rozdział 1

#### Przepisy ogólne

§ 1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Polaki.

2. Granice planu zostały określone na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały i obejmują działki w obrębie Polaki o numerach ewidencyjnych: 554/1, 554/2 w całości oraz 552, 555/1, 555/2, 558, 560, 563/1, 562 w części.

3. Integralnymi częściami uchwały są załączniki:

- 1) załącznik nr 1 - rysunek planu wykonany na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

§ 2.1. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 2) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 uchwały;

<sup>1</sup> z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013r. poz. 21, poz. 405

- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek, o którym mowa w § 1 ust. 3, pkt 1);
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar objęty planem o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem literowym;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi, poza którą dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych;
- 6) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć obiekty nie zaliczone do inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych.

2. Pojęcia i określenia użyte w treści niniejszej uchwały i niezdefiniowane w ustępie 1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 3.** Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:

- 1) granica opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu terenu;
- 3) symbole literowe określające różne przeznaczenie terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) linie wymiarowe z oznaczeniem wymiarów;

**§ 4.** Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

**UMN** - tereny usług z zabudową jednorodzinną;

**MN** - tereny zabudowy jednorodzinnej.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 5.** Ustala się nakaz zachowania dotychczasowego użytkowania terenów do czasu realizacji ustaleń planu

**§ 6.** Ustala się zakaz stosowania informacji komercyjnej o powierzchni większej niż 4m<sup>2</sup>.

**§ 7.** Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla dróg gminnych - 9 m od zewnętrznej krawędzi jezdni;

**§8.** Podział i łączenie działek określają przepisy odrębne o gospodarce nieruchomościami.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

**§ 9.** Ustala się następujące zakazy:

- 1) lokalizacji obiektów usługowych, których uciążliwość, w tym akustyczna, wykracza poza granice terenu, do którego inwestor ma tytuł prawny;
- 2) wytwarzania i gromadzenia odpadów, które ze względu na pochodzenie, skład chemiczny, biologiczny i inne właściwości mogą stanowić zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi lub dla środowiska;

**§ 10.** Ustala się następujące nakazy:

- 1) nasadzenia drzew i krzewów z rodzimych gatunków;
- 2) odprowadzania wód opadowych z terenów parkingów do lokalnej sieci kanalizacyjnej po wcześniejszym ich podczyszczeniu z substancji ropopochodnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) ogrzewania lokalnego budynków ze źródeł niskoemisyjnych.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

**§ 11. 1.** Ustala się dostęp do terenów z dróg gminnych.

2. Należy zapewnić dostęp do poszczególnych obiektów drogami wewnętrznymi o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi.

3. Miejsca parkingowe, w tym garaże, będą wydzielane w ramach terenów wyznaczonej planem funkcji z uwzględnieniem rzeczywistych potrzeb i minimalnego wskaźnika:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) zabudowa usługowa – 1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

4. Ustala się, że tereny będą wyposażone w infrastrukturę techniczną: przyłącza wodociągu wiejskiego, indywidualną kanalizację sanitarną, sieć elektroenergetyczną, system telekomunikacji.

5. Ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do zbiorników na nieczystości ciekłe lokalizowanych wg przepisów odrębnych.

6. Rozbudowa infrastruktury elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej w oparciu o istniejące systemy.

## Rozdział 5

### Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów

**§ 12.** 1. Ustala się teren zabudowy usługowo-mieszkaniowej oznaczony na rysunku planu symbolem UMN.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa usługowa i jednorodzinna.

3. Przeznaczeniem uzupełniającym są liniowe, punktowe i kubaturowe objekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem; zieleń.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna intensywność zabudowy - 0,09
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,6;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej;

5. Dla budynków i urządzeń ustala się następujące wymogi:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych 10,5m - trzy kondygnacje naziemne;
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych 6m;
- 3) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;

**§ 13.** 1. Ustala się teren zabudowy jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MN.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Przeznaczeniem uzupełniającym są liniowe, punktowe i kubaturowe objekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem; zieleń.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna intensywność zabudowy - 0,06
- 2) maksymalna intensywność zabudowy – 0,2;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40% powierzchni działki budowlanej;

5. Dla budynków i urządzeń ustala się następujące wymogi:

- 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych 9,5m - dwie kondygnacje naziemne;
- 2) maksymalna wysokość budynków gospodarczych 6m;
- 3) dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45°;

## Rozdział 6

### Pozostałe ustalenia

§ 14. Warunki faktyczne na obszarze objętym planem wskazują na brak podstaw do dokonania ustaleń w zakresie:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i dóbr kultury współczesnej;
- 3) terenów i obiektów podlegających ochronie, w tym terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się ziemi;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

§ 15. Dla terenów UMN i MN ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości, pobieranej od właściciela w przypadku zbycia nieruchomości w okresie 5 lat od dnia, w którym plan zacznie obowiązywać, w wysokości 10%.

## Rozdział 7

### Przepisy końcowe

§ 16. W granicach planu tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Gręzów, Broszków, Polaki” uchwalonego uchwałą Nr XIX/117/04 Rady Gminy w Kotuniu z dnia 29 listopada 2004, opublikowanego w Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego nr 31, poz. 839 z dnia 4 lutego 2005r.,.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kotuń.

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

PRZEWODNICZĄCA RADY  
mgr Anita Działarek



## Uzasadnienie do Uchwały Nr XXXIII/224/ 2013

Rady Gminy Kotuń z dnia 9 grudnia 2013 r.

### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Polaki - teren usługowo-mieszkaniowy

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Polaki - teren usługowo-mieszkaniowy został sporządzony w wyniku realizacji Uchwały Rady Gminy w Kotuniu Nr XXV/176/2013 z dnia 18 marca 2013r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Polaki. Plan umożliwia realizację zamierzeń inwestycyjnych właścicieli nieruchomości objętych ustaleniami planu poprzez wyznaczenie terenu zabudowy jednorodzinnej i terenu usług z zabudową jednorodziną. Ustalenia planu są zgodne z zapisami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kotuń” przyjętego uchwałą nr XXVI/188/2013 Rady Gminy Kotuń z dnia 15 kwietnia 2013r., odnoszącymi się do obszaru objętego planem.

Tryb postępowania przy sporządzeniu projektu planu został przeprowadzony zgodnie z procedurami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012r. poz. 647 z późniejszymi zmianami) oraz ustawie z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U z 2008r. Nr 199 poz. 1227 z późniejszymi zmianami). Projekt planu spełnia wymogi Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r. Nr 164, poz. 1587)

W wyznaczonym, w zawiadomieniu o przystąpieniu do opracowania planu, terminie, tj. do 10 maja 2013, wnioski nie wpłynęły. Projekt planu z prognozą skutków finansowych uchwalenia planu został omówiony na posiedzeniu Komisji Rady Gminy 12 czerwca 2013r.

Zgodnie z art.17 pkt 6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy wystąpił o zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu. Pisma opiniujące lub uzgadniające przesłały:

1. Gminna Komisja Urbanistyczna-Architektoniczna Gminy Kotuń - opinia z 19 czerwca 2013r.,
2. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie - opinia z 15 lipca 2013r.,
3. Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny w Warszawie - opinia z 8 lipca 2013r.,
4. Mazowiecki Wojewódzki Konserwator Zabytków - uzgodnienie z 1 lipca 2013r.,
5. Zarząd Województwa Mazowieckiego w Warszawie - uzgodnienie z 11 lipca 2013r.,

6. Komendant Nadwiślańskiego Oddziału Straży Granicznej - uzgodnienia z 11 lipca 2013.

Projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia, nie było więc konieczności wprowadzania zmian.

Zgodnie z art.17 pkt 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Wójt Gminy ogłosił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, podając datę dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami oraz termin wnoszenia uwag. W trakcie dyskusji publicznej, tj. 10 września 2013r., nikt nie zabrał głosu w sprawie ustaleń projektu planu. Do 3 października 2013r. czyli terminu wnoszenia uwag, uwagi nie wpłynęły.

Wójt Gminy odstąpił od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu, o której mówi ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, i podał do publicznej wiadomości tę informację w Obwieszczeniu Wójta Gminy Kotuń. Odstąpienie było wcześniej uzgodnione z właściwymi organami: zgodnie z art. 48 ust. 1 w/w ustawy Wójt Gminy wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Siedlcach (pisma z dnia 17.04.2013r. znak: RRG 6721.4.2013.RJ) o uzgodnienie odstąpienia od obowiązku przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu planu. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Warszawie pismem z dnia 9 maja 2013 r. znak: WOOS-I.410.252.2013.JD i Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Siedlcach pismem z dnia 10 maja 2013 r., znak: ZNS.4800.4.2013 uzgodnili odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Polaki - teren usługowo-mieszkaniowy.

Projekt planu został przedstawiony na Komisji Rady Gminy 18 października 2013r.

W związku z powyższym podjęcie uchwały jest zasadne.

  
WÓJT  
mgr Sławomir Adamiak