

UCHWAŁA NR IV/30/19 RADY GMINY DOBRE

z dnia 27 lutego 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Dobre, gmina Dobre

Na podstawie art. 3 ust. 1, art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.), Rada Gminy Dobre stwierdza, że niniejszy plan nie narusza ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobre” i uchwala co następuje:

Rozdział I Przepisy ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Dobre, gmina Dobre, zwany dalej planem.

2. Uchwała dotyczy przeznaczania terenów działek na terenie wsi Dobre w gminie Dobre określonych granicami w Uchwale Nr XXXII/276/18 Rady Gminy Dobre z dnia 18 kwietnia 2018 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Dobre, gmina Dobre.

§ 2. 1. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w tekście uchwały oraz w części graficznej planu.

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) Załączniki nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1000 zawierający ustalenia planu,
- 2) Załącznik nr 2 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dobre o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
- 3) Załącznik nr 3 - Rozstrzygnięcie Rady Gminy Dobre o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasadach ich finansowania.

3. Ustalenia planu stanowiące tekst uchwały, odnoszą się odpowiednio do ustaleń w części graficznej planu i obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

§ 3.1. Plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
- 4) zasady kształtowania krajobrazu,
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
- 6) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

w tym zakaz zabudowy,

- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną 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, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 8) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Plan nie ustala, ze względu na niewystępowanie, poniższych zagadnień w obszarze planu:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 2) granic i sposobu 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,
- 3) sposobów i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Podstawowym celem sporządzanego planu jest stworzenie podstaw formalno - prawnych dla realizacji funkcji produkcyjnej i usługowej z zachowaniem zintegrowanej ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz walorów krajobrazowych oraz integracja przestrzenna i funkcjonalna obszaru z terenami sąsiednimi.

§ 5. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945),
- 2) **studium** - należy przez to rozumieć zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre, ustanowione Uchwałą Nr XXXI/276/14 Rady Gminy Dobre z dnia 30 maja 2014 r. wraz z Zarządzeniem zastępczym Wojewody Mazowieckiego z dnia 29 grudnia 2016 r. w sprawie wprowadzenia obszarów udokumentowanych złóż kopalin do studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre (LEX-IV.742.60.2016),

- 3) **planie** - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Dobre, gmina Dobre,
- 4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek, stanowiący Załącznik nr 1 do uchwały,
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia na danym terenie wraz z elementami zagospodarowania uzupełniającego lub towarzyszącego, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, który jako ustalony planem jest jedyny lub przeważający,
- 6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które go wzbogaca i uzupełnia, a nie powoduje kolizji z przeznaczeniem podstawowym,
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najbliższe możliwe położenie ściany budynku w stosunku do wyznaczonej w planie linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: gzymsy, balkony, tarasy, wykusze, okapy, schody, podjazd, werandy i ganki jednak nie więcej niż o 1,5 m,
- 8) **wskaźniku minimalnej powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć wyrażoną w procentach najmniejszą dopuszczalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego na działce budowlanej do powierzchni tej działki, realizowaną jako nawierzchnia ziemna urządzona na gruncie rodzimym w sposób umożliwiający naturalną roślinność, oraz jako woda powierzchniowa,
- 9) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi obowiązujące na dzień realizacji inwestycji określonej niniejszą uchwałą,
- 10) **usługach** - należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, niezwiązana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m²,
- 11) **produkcji** - należy przez to rozumieć prowadzenie działalności polegającej na łączeniu określonych czynników produkcyjnych w celu osiągnięcia efektu w postaci wytworzonych produktów lub usług,
- 12) **zieleni urządzonej** - należy przez to rozumieć urządzone, skomponowane pod względem estetycznym i utrzymywane zespoły drzew, krzewów oraz zieleni niskiej wraz z niezbędną infrastrukturą,
- 13) **niewyznaczonych dojściach i dojazdach** - należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu projektowane dojścia piesze i dojazdy, zapewniające obsługę komunikacyjną terenów inwestycji,
- 14) **jaskrawych kolorach** - należy przez to rozumieć intensywne odcienie kolorów, wyróżniające się z otoczenia i stanowiące dysonans w stosunku do kolorów krajobrazu.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granica obszaru objętego ustaleniami planu,

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) tereny o różnym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz warunkach zabudowy i zagospodarowania - wyznacza się przeznaczenie terenu, oznaczone symbolem:
 - a) P - tereny zabudowy produkcyjnej,
 - b) ZN - tereny zieleni nieurządzonej,
 - c) WS - tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - d) KDW - tereny drogi wewnętrznej.

2. Oznaczenia niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

Rozdział II

Ustalenia obowiązujące na całym obszarze planu.

§ 7. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1. Budynki (także detal architektoniczny oraz zieleń) przez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki powinny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań.
2. Oświetlenie budynków, zagospodarowanie terenu, formę zieleni urządzonej, urządzenia reklamowe należy realizować w oparciu o spójny projekt architektoniczny.
3. Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej w formie kompozycji zieleni wysokiej z użyciem gatunków rodzimych zgodnych z siedliskiem.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

1. W obszarze planu znajduje się urządzenie melioracji wodnej szczegółowej – rów melioracyjny, oznaczony symbolem **1WS**.
 2. Zajmując część terenów, na których występują urządzenia melioracji wodnych należy zapewnić sprawne działanie systemów na terenach przyległych, zapobiegając zakłócenia stosunków wodnych, niszczenia lub uszkodzenia urządzeń wodnych. Dopuszcza się przebudowę powyższych urządzeń melioracyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
1. Cały obszar planu znajduje się w zasięgu nieudokumentowanego zbiornika GZWP nr 2151.
 2. Ustala się zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia awarii.

§ 9. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1. Dopuszcza się wycinkę trwałą zieleni wysokiej na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi.

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

1. Obszary objęte granicami planu zlokalizowane są poza obszarowymi formami ochrony zabytków.

2. Na obszarach objętych planem nie występują obiekty zabytkowe i dobra kultury współczesnej.
3. Na terenach objętych planem nie występują stanowiska archeologiczne.

§ 11. Ustalenia w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1. Określa się następujące wskaźniki:
 - 1) wysokość zabudowy obowiązująca jako maksymalna,
 - 2) wskaźnik powierzchni czynnej biologicznie obowiązujący jako minimalny,
 - 3) wskaźnik powierzchni zabudowy obowiązujący jako maksymalny,
 - 4) wskaźnik intensywności zabudowy obowiązujący jako minimalny,
 - 5) wskaźnik intensywności zabudowy obowiązujący jako maksymalny.
2. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, oznaczoną na rysunku planu.

§ 12. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

1. Nie wyznacza się terenów wymagających scaleń nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.
2. Nie ustala się wielkości działek dla terenu zabudowy produkcyjnej oznaczonej na rysunku planu symbolami **1P, 2P**.
3. Nie ustala się wielkości działek w przypadku dokonywania podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.
4. Nie ustala się minimalnej wielkości działek w przypadku dokonywania podziałów pod dojścia dojazdu, ciągi pieszo - jezdne, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty i urządzenia infrastruktury komunikacyjnej.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Ustalenia w zakresie **obsługi komunikacyjnej terenu.**
 - 1) Połączenie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem drogowym:
 - a) z drogą gminną (ul. Przemysłową) zlokalizowaną poza obszarem objętym planem poprzez drogę wewnętrzną, oznaczoną na rysunku planu symbolem **1KDW**, poprzez zjazdy z terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1P, 2P**.
 - 2) Ustala się w obrębie linii rozgraniczających realizację elementów dróg oraz urządzeń technicznych.
 - 3) Dopuszcza się realizację nie wyznaczonych w planie dojść i dojazdów, ciągów pieszo - jezdnych oraz ścieżek rowerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 4) Dopuszcza się możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających

dróg lub poza nimi.

- 5) Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, lokalizowanie niewyznaczonych na rysunku planu urządzeń pomocniczych i sieci infrastruktury technicznej, w tym komunikacyjnych, niezbędnych dla obsługi terenu.

2. Ustalenia w zakresie **obsługi terenu w infrastrukturę techniczną**.

- 1) Ustala się utrzymanie przebiegów i lokalizacji istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej zlokalizowanych na terenie objętym planem, zapewniając możliwość ich rozbudowy, przebudowy i modernizacji.
- 2) Dopuszcza się prowadzenie nowych sieci infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie będą naruszać pozostałych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.
- 3) Dopuszcza się lokowanie obiektów infrastruktury technicznej takich jak stacje transformatorowe, podziemne przepompownie ścieków czy stacje telekomunikacyjne na całym obszarze planu z wyłączeniem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS**.
- 4) W przypadku kolizji istniejących sieci i urządzeń z planowanymi nowymi obiektami, dopuszcza się ich przebudowę według przepisów odrębnych.

3. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w wodę** :

- 1) Zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej poprzez sieć wodociągową gminną.

4. Ustala się następujące **zasady odprowadzania ścieków oraz wód deszczowych**:

- 1) Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej oraz przez sieć kolektorów do oczyszczalni w miejscowości Dobrem, obręb Zdrojówki .
- 2) Ustala się odprowadzenie ścieków technologicznych, poprzez separator ropopochodnych i zawiesin, do szczelnego zbiornika bezodpływowego oraz wywóz do zewnętrznej oczyszczalni ścieków.
- 3) Obowiązek odprowadzania wód deszczowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, za pomocą kanalizacji deszczowej - do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do gruntu lub zbiornika retencyjnego, w tym chłonnno - odparowującego.
- 4) Wody deszczowe i roztopowe pochodzące z terenów produkcyjnych oraz z zanieczyszczonych powierzchni muszą przy wprowadzaniu do odbiorników spełniać wymagane parametry, w przeciwnym razie wymagają podczyszczenia, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w zakresie elektroenergetyki**:

- 1) Ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez sieć elektroenergetyczną średniego i niskiego napięcia oraz poprzez stacje rozdzielcze, transformatorowe oraz transformatorowo - rozdzielcze lub z alternatywnych źródeł energii.
- 2) Dopuszcza się realizację nowych stacji rozdzielczych, transformatorowych oraz

transformatorowo - rozdzielczych.

- 3) Dopuszcza się stosowanie indywidualnych lub lokalnych odnawialnych źródeł energii na potrzeby wytwarzania energii elektrycznej.
- 4) Zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych o mocy powyżej 40 kW.

6. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w **zakresie telekomunikacji**:

- 1) Dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacji, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.
- 2) Ustala się budowę, rozbudowę, przebudowę sieci telekomunikacyjnej wyłącznie jako podziemnej kablowej oraz radiowej.

7. Ustala się następujące **zasady zaopatrzenia w gaz** :

- 1) Źródłem zaopatrzenia w gaz jest projektowana i istniejąca sieć gazociągów średniego i niskiego ciśnienia zasilana z gazociągu wysokoprężnego poprzez stację wysokiego ciśnienia „Dobre-Wienerberger”.
- 2) Doprowadzenie gazu do nowych odbiorców nastąpi w oparciu o projektowaną sieć gazową oraz rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu funkcjonującego na obszarze objętym planem.

8. W zakresie zaopatrzenia budynków w **ciepło** ustala się:

- 1) Ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła. Obowiązek stosowania systemów grzewczych i technologii zapewniających dotrzymanie określonych w przepisach odrębnych wskaźników emisji gazów i pyłów do powietrza.

9. W zakresie **zasady gospodarki odpadami**:

- 1) Prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Ustala się następujące **zasady w zakresie ochrony przeciwpożarowej**:

- 1) Urządzenia wodociągowe powinny zapewniać możliwość korzystania z wody do celów przeciwpożarowych, do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.
- 2) Drogi obsługujące obszar objęty opracowaniem, w tym nie wykazane na rysunku planu dojazdu powinny zapewniać warunki jakim powinny odpowiadać drogi pożarowe, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania.

§ 14. Na terenie zabudowy produkcyjnej, oznaczonej na rysunku planu symbolami 1P, 2P ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** - zabudowa produkcyjna, w tym związana z przetwarzaniem odpadów z wyjątkiem biologicznego i termicznego przetwarzania, składy, magazyny.

2. **Przeznaczenie dopuszczalne** – zabudowa usługowa, zabudowa administracyjno – socjalna.
3. Dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej, miejsc parkingowych, obiektów małej architektury, obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów.
4. **Maksymalna wysokość zabudowy:** 15 metrów, dla zabudowy usługowej – 12 metrów.
5. **Liczba kondygnacji:** maksymalnie 3 kondygnacje nadziemne.
6. **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** 10 %.
7. **Powierzchnia zabudowy:** nie większa niż 60 %.
8. **Minimalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 0,01.
9. **Maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:** 1,8.
10. **Geometria dachu:** dach płaski, jedno-, dwu- lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci dachowych od 2° do 30°, dopuszcza się łukową geometrię dachu.
11. **Kolorystyka obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów:** zakaz stosowania do wykończenia elewacji i pokrycia dachów materiałów o jaskrawych kolorach.
12. **Minimalna liczba miejsc parkingowych:** 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni usługowej, 1 miejsce parkingowe na każde 200 m² powierzchni produkcyjnej.
13. **Minimalna liczba miejsc parkingowych pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:** 1 miejsce parkingowe na każde 300 m² powierzchni użytkowej.
14. Dopuszcza się lokalizację parkingów rowerowych.
15. Ustala się **nieprzekraczalną linię zabudowy**, oznaczoną na rysunku planu.

§ 15. Na terenie zieleni nieurządzonej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1ZN** ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** - zieleń nieurządzona w formie zieleni niskiej, zespołów zadrzewień i zakrzewień, pełniących funkcję lokalnych powiązań przyrodniczych.
2. Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów.
3. **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** 90 %.

§ 16. Na terenach wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1WS** ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** - wody powierzchniowych (rowy melioracyjne).
2. **Przeznaczenie dopuszczalne** – urządzenia wodne.
3. Dopuszcza się przekrywanie rowów melioracyjnych, z zachowaniem ich pełnej przepustowości.
4. **Minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:** 90 %.

§ 17. Na terenach drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDW** ustala się:

1. **Przeznaczenie podstawowe** - teren drogi wewnętrznej.

2. **Przeznaczenie dopuszczalne** - infrastruktura techniczna.

3. **Minimalna szerokość** - zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18 1. Stawka procentowa służąca naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla terenów przewidzianych pod zainwestowanie ustala się w wysokości:

- 1) 5% dla terenów zabudowy produkcyjnej P.
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

Rozdział IV Przepisy końcowe.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobrze.

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

Przewodniczący Rady Gminy Dobrze

Przewodniczący Rady
Wojciech Szymański
Wojciech Szymański

