

UCHWAŁA Nr .../...
Rady Gminy Jednoróżec
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów
położonych w zachodniej części miejscowości Jednoróżec**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 607 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz Uchwały Nr SOK.0007.41.2024 Rady Gminy Jednoróżec z dnia 5 lipca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w zachodniej części miejscowości Jednoróżec oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Jednoróżec, uchwala się, co następuje:

§1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszarów położonych w zachodniej części miejscowości Jednoróżec, zwany dalej planem miejscowym.
2. Granice obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu miejscowego.
3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:
 - 1) część tekstowa planu miejscowego, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
 - 2) rysunek planu miejscowego w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
 - 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§2

Ustala się następującą interpretację użytych symboli i pojęć:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie można sytuować budynków;
- 2) przepisy odrębne – należy przez to rozumieć przepisy ustaw, rozporządzeń i akty prawa miejscowego;
- 3) teren – należy przez to rozumieć teren wydzielony linią rozgraniczającą i oznaczony cyfrą i odrębnym symbolem literowym;
- 4) elewacja frontowa – lico budynku, fasada, ściana budynku od strony głównego wejścia, wjazdu na działkę.

§3

Na rysunku planu miejscowego określono następujące oznaczenia graficzne:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów oznaczone cyfrą i symbolem literowym;
- 5) wymiarowanie wyrażone w metrach.

§4

Ustala się następujące przeznaczenia terenu:

- 1) **1MN-U i 2MN-U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) **1KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

§5

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z działką sąsiednią lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną stosownie do przepisów odrębnych;
- 2) zasady kształtowania ładu przestrzennego określono również poprzez zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy i parametrów zabudowy, zawarte w ustaleniach szczegółowych.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko określonych w przepisach odrębnych, z wyjątkiem realizacji infrastruktury technicznej;
- 2) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują formy ochrony przyrody, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) poziom hałasu w środowisku – dla terenów 1MN-U i 2MN-U zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe.

§7

Zasady kształtowania krajobrazu określono poprzez zapisy dotyczące zasad kształtowania zabudowy i parametrów zabudowy, które zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§8

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują obszary i obiekty objęte formami ochrony zabytków.

§9

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej – na obszarze planu miejscowego nie wyznacza się przestrzeni publicznych.

§10

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§11

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożone powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych;
- 2) w odniesieniu do obszaru objętego planem miejscowym w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa nie wskazano krajobrazów priorytetowych.

§12

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy – nie występują potrzeba określenia.

§13

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym dopuszcza się budowę, przebudowę sieci infrastruktury technicznej i związanych z nimi obiektów budowlanych i urządzeń, obsługujących tereny objęte planem miejscowym w zakresie ustalonego w nim przeznaczenia terenu w sposób niekolidujący z tym przeznaczeniem oraz nie generującym nowego

przeznaczenia terenu w związku z realizacją tejże infrastruktury, z zachowaniem przepisów odrębnych;

- 2) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych – z sieci wodociągowej, minimalna średnica sieci wodociągowej – 32 mm,
 - b) w zakresie gospodarki ściekami – zgodnie z przepisami odrębnymi, minimalna średnica sieci kanalizacji sanitarnej – dla kanałów grawitacyjnych – 150 mm, a dla kanałów tłocznych – 50 mm,
 - c) w zakresie zagospodarowania wód opadowych – zgodnie z przepisami odrębnymi, minimalna średnica sieci kanalizacji deszczowej – 160 mm,
 - d) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną – z sieci elektroenergetycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, parametry sieci: niskie napięcie 0,4kV i średnie napięcie 15kV,
 - e) w zakresie telekomunikacji – z sieci telekomunikacyjnej oraz rozwój łączności bezprzewodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - f) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – ze źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami lub zasilanych energią elektryczną oraz z sieci ciepłowniczej,
 - g) w zakresie gospodarowania odpadami – zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami zawartymi w regulaminie utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Jednoróżec,
 - h) w zakresie zaopatrzenia w gaz – z sieci gazowej lub indywidualne źródła, minimalna średnica sieci gazowej – 32 mm,
- 3) obsługa komunikacyjna z drogi przylegającej do obszaru planu miejscowego oraz z terenu komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR.

§14

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie występuje potrzeba określenia.

§15

Stawka procentowa na podstawie, których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – 30% dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§16

Ustalenia szczegółowe dla terenów 1MN-U i 2MN-U:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
 - c) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60%,
 - f) maksymalna wysokość zabudowy:
 - dla budynków – 12 m,
 - dla infrastruktury technicznej – 10 m,
 - dla pozostałych obiektów budowlanych – 6 m,
 - g) geometria dachów – dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 5° do 45°,
 - h) gabaryty obiektów:
 - maksymalna szerokość elewacji frontowej budynku – 20 m,
 - maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych w budynku – 2,
 - maksymalna liczba kondygnacji podziemnych w budynku – 1,
 - i) minimalna liczba miejsc do parkowania:

- 1 miejsce/1 lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 1 miejsce/50 m² powierzchni obiektów usługowych,
- j) sposób realizacji miejsc do parkowania – utwardzone lub nieutwardzone, na własnej działce w granicach terenu, dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w budynku garażowym lub gospodarczo-garażowym, w części garażowej lub gospodarczo-garażowej budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku usługowego lub budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami, dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w części podziemnej budynku
- k) miejsca przeznaczone na parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i zabudowy usługowej ustala się na każde 20 miejsc do parkowania ogółem ustala się 1 miejsce na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- 3) minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki budowlanej – 400 m²;
- 4) ustalenia zawarte w §16 pkt 3 nie dotyczą podziału nieruchomości związanych z budową sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się wydzielenie działek niespełniających parametrów na powiększenie sąsiednich nieruchomości, uregulowanie stanu prawnego oraz w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej;
- 6) w przypadku wszczęcia procedury scalenia i podziału nieruchomości dla terenów oznaczonych symbolem 1MN-U i 2MN-U, ustala się następujące zasady oraz warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia działki – 400 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki – 18 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45⁰-130⁰;
- 7) ustalenia zawarte w §16 pkt 6 nie dotyczą scalenia i podziału nieruchomości związanych z budową sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§17

Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KR:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy dla infrastruktury technicznej – 10 m.

§18

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Jednoróżec.

§19

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§20

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

Przewodniczący Rady Gminy