

**UCHWAŁA NR 164/XXII/2012  
RADY MIEJSKIEJ W DROBINIE**

z dnia 20 grudnia 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 628/3, 628/4, 628/5, 628/6, 628/7, 628/8 położonych w Drobinie.**

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, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679 i Nr 134, poz. 777), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647), w związku z uchwałą Nr 88/XI/2011 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 24 listopada 2011 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 628/3, 628/4, 628/5, 628/6, 628/7, 628/8, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Drobin przyjętego uchwałą Nr 92/XII/2011 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 28 grudnia 2011 r. uchwała się, co następuje:

**ROZDZIAŁ 1  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek o numerach ewidencyjnych 628/3, 628/4, 628/5, 628/6, 628/7, 628/8 położonych w Drobinie, zwany dalej planem.

2. Rysunek planu stanowi graficzne przedstawienie ustaleń planu oraz określa granice obszaru objętego planem.

**§ 2. 1.** Uchwała ustanawia obowiązujące na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przepisy prawa miejscowego.

2. Oprócz przepisów niniejszej uchwały na obszarze objętym miejscowym planem mają zastosowanie przepisy odrębne.

**§ 3. 1.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1, rysunek planu w skali 1:1000 wraz z wrysem ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Drobin” w skali 1:10 000;
- 2) załącznik nr 2, rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3, rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**§ 4. 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647);
- 2) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć ustawy i rozporządzenia, normy, a także obowiązujące na terenie gminy akty prawa miejscowego;
- 3) maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być wysunięte lico budynku; linia ta nie odnosi się do infrastruktury technicznej, a także takich elementów architektonicznych budynku, jak: gzyms, okap dachu, balkon, schody zewnętrzne itp.;
- 4) powierzchni całkowitej – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych budynku, mierzoną po obrysie ścian zewnętrznych;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997;



6) powierzchni użytkowej – należy przez to rozumieć powierzchnię użytkową podstawową zgodnie z normą PN-ISO 9836:1997;

7) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

2. Pojęcia i określenia użyte w ustaleniach planu, a nie zdefiniowane w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami prawa.

**§ 5. 1.** Dla obszaru objętego planem określa się:

- 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 kulturowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 8) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. Na obszarze objętym planem, ze względu na niewystępowanie, nie określa się:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

## **ROZDZIAŁ 2 USTALENIA OGÓLNE**

**§ 6. 1.** Na rysunku planu, jako ustalenia uchwały, stanowi się następujące oznaczenia:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) przeznaczenie terenów oznaczone symbolem literowym i numerem porządkowym;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) zwymiarowanie;
- 6) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV wraz ze strefą ochronną po 7,5m od osi linii;
- 7) strefa zieleni urządzonej;
- 8) zjazdy z drogi krajowej.

2. Wyznacza się tereny o następującym przeznaczeniu, zgodnie z symbolami na rysunku planu:

- 1) IKDW – teren komunikacji, droga wewnętrzna;
- 2) 2U – teren zabudowy usługowej.

**§ 7.** Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:



- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dróg i sieci infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

**§ 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:**

- 1) nie występują obszary, ani obiekty wymagające ochrony, w tym wpisane do rejestru zabytków;
- 2) w przypadku odkrycia, w trakcie realizacji inwestycji, przedmiotu, który posiada cechy zabytku lub wykopaliska archeologicznego, postępowanie zgodne z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

**§ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej:**

- 1) obsługę techniczną obszaru zapewnia się poprzez istniejącą lub projektowaną infrastrukturę techniczną,
- 2) infrastrukturę techniczną należy budować, rozbudowywać i przebudowywać itp. na warunkach określonych przez właściwego gestora sieci,
- 3) nakaz lokalizacji infrastruktury technicznej w pierwszej kolejności w terenach komunikacyjnych, a w przypadku braku takiej możliwości, w innych terenach za zgodą właściciela albo użytkownika wieczystego gruntu,
- 4) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej, o parametrach sieci dostosowanych do wymogów przeciwpożarowych, na warunkach gestora sieci,
- 5) nakaz odprowadzania ścieków komunalnych do gminnej kanalizacji sanitarnej,
- 6) nakaz odprowadzania wód opadowych (roztopowych) powierzchniowo lub do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 7) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej z dopuszczeniem budowy stacji transformatorowej na warunkach wydanych przez gestora sieci,
- 8) dostęp do energii elektrycznej poprzez podłączenie się do stacji transformatorowej linią kablową;
- 9) w zakresie gospodarki odpadami ustala się:
  - a) czasowe gromadzenie odpadów stałych w przenośnych pojemnikach na wyznaczonym miejscu w obrębie działki, wskazana segregacja odpadów,
  - b) wywóz odpadów na gminne składowisko odpadów,
  - c) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło: istniejące i projektowane obiekty wyposażać w niskoemisyjne i bez emisyjne systemy grzewcze;
- 11) oświetlenie zewnętrzne i wewnętrzne należy zaprojektować i wykonać z możliwością przystosowania dla potrzeb obrony cywilnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) w zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnej ustala się następujące zasady:
  - a) nakaz wykonania nowej sieci telekomunikacyjnej jako kablowej,
  - b) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 13) w zakresie systemu melioracji wodnych ustala się możliwość budowy, przebudowy, rozbudowy urządzeń melioracji wodnych podstawowych i szczegółowych, dopuszcza się ich częściową likwidację, za zgodą właściciela urządzeń, przy czym obowiązuje nakaz zachowania części systemu melioracyjnego, która przeprowadza wody melioracyjne z terenów sąsiadujących;
- 14) budowa, rozbudowa, przebudowa, likwidacja infrastruktury technicznej, za zgodą i na warunkach właściciela lub gestora sieci.

**§ 10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów: do czasu realizacji ustaleń planu tereny pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.**



§ 11. W przypadku budowy obiektów o wysokości równej i większej od 50m npt podlegają one, każdorazowo przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP w Warszawie.

### ROZDZIAŁ 3 USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 12. Ustalenia szczegółowe dla terenu 1KDW:

- 1) przeznaczenie terenu: teren komunikacji, droga wewnętrzna.
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających od 8m do 20m, zgodnie z rysunkiem planu;
  - b) w terenie należy przewidzieć, w zależności od potrzeb: jezdnię z chodnikami lub pieszojezdnię, zieleni, miejsca postojowe, infrastrukturę techniczną i inne elementy zagospodarowania niezbędne do prawidłowego funkcjonowania drogi i terenów przyległych;
  - c) dopuszcza się budowę nośników reklamowych o gabarytach i wysokości bez ograniczeń, zlokalizowanych w odległości od drogi publicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - d) pozostawia się istniejące zjazdy z drogi krajowej, z możliwością ich rozbudowy, przebudowy;
- 3) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 0%.

§ 13. Ustalenia szczegółowe dla terenu 2U:

- 1) przeznaczenie terenu: teren zabudowy usługowej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się: obiekty infrastruktury technicznej, parkingi, zieleni, urządzenia rekreacji i wypoczynku, urządzenia reklamowe, obiekty małej architektury, stawy rekreacyjne, drogi wewnętrzne itp.
- 3) jeśli mowa o zabudowie usługowej to dotyczy również funkcji handlowej, magazynowo-składowej;
- 4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) wysokość budynków do trzech kondygnacji nadziemnych, maksymalnie 14,00m,
  - b) kształt dachów: dowolny, o spadku połaci dachu maksymalnie 45°,
  - c) szerokość elewacji frontowej budynku – bez ograniczeń,
  - d) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 50%;
  - e) wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalny – 0,1; maksymalny 0,6;
  - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 20%;
  - g) maksymalna nieprzekraczalna linia zabudowy – 40m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej, zgodnie z rysunkiem planu;
  - h) zakaz realizacji ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych;
  - i) ogrodzenie działek ażurowe, o maksymalnej wysokości 1,7m;
  - j) urządzenia reklamowe o gabarytach bez ograniczeń, wysokości nie większej niż 14,00m;
  - k) nakaz pozostawienia strefy zieleni urządzonej, o szerokości minimum 5m, z możliwością lokalizacji urządzeń melioracji wodnych, zgodnie z rysunkiem planu;
  - l) dopuszcza się wydzielenie geodezyjne dróg wewnętrznych (nie wskazanych na rysunku planu) o szerokości co najmniej 8,00m;
- 5) zasady łączenia i podziału nieruchomości:

- a) dopuszcza się wydzielenie działek dla celów komunikacji i infrastruktury technicznej o wielkości bez ograniczeń;
  - b) minimalna wielkość działki budowlanej – 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) minimalna szerokość frontu działki budowlanej – 30,00m;
  - d) dopuszcza się wydzielenie geodezyjne działek o wielkości bez ograniczeń celem przyłączenia do sąsiedniej działki budowlanej;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy: zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m<sup>2</sup>;
- 7) w strefie napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV wraz ze strefą ochronną po 7,5m od osi linii obowiązuje ograniczenie budowy budynków, zgodnie z przepisami odrębnymi:
- a) dopuszcza się zmniejszenie strefy ochronnej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
  - b) dopuszcza się likwidację linii napowietrznej i budowę linii kablowej, wówczas strefa ochronna nie obowiązuje;
- 8) system komunikacji:
- a) obsługę komunikacyjną zapewnia się z drogi wewnętrznej IKDW (pośrednio poprzez istniejące zjazdy z drogi krajowej) lub z dróg wewnętrznych nie wydzielonych na rysunku planu;
  - b) obowiązek zabezpieczenia miejsc parkingowych (dopuszcza się wydzielone miejsca postojowe w pasach dróg wewnętrznych) w ilości minimum 2 miejsca parkingowe na 100m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku;
- 9) stawka procentowa, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, wynosi 30%.

#### **ROZDZIAŁ 4 PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 14. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta i Gminy Drobin.

§ 15. Z dniem wejścia w życie niniejszej uchwały, w zakresie objętym uchwałą, tracą moc ustalenia uchwały Nr 81/XII/99 Rady Miejskiej w Drobinie z dnia 18 listopada 1999r. w sprawie zmiany planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Drobin w obszarze działki 628, położonej w Drobinie (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego Nr 34, poz. 230).

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

2. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej - Urząd Gminy Drobin.



Przewodniczący Rady  
Miejskiej w Drobinie

Adam Zbigniew Kłosiński





**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647) Rada Miejska w Drobinie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu.

Stwierdza się, że nie wpłynęły żadne uwagi do zmiany projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym nie występuje potrzeba ich rozstrzygnięcia.

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 r. poz. 647) Rada Miejska w Drobinie rozstrzyga o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na obszarze objętym planem nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.