

**Uchwała Nr XXI/160/04**  
**Rady Gminy Dobre**  
**z dnia 26 listopada 2004 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre dla części wsi Rynia.**

Na podstawie art. 7, art. 10 ust. 3, art. 26 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zmian.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) oraz art. 7 ust. 1, art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)-

Rada Gminy Dobre uchwala Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre dla części wsi Rynia zwany dalej planem, stanowiący zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre uchwalonego Uchwałą Nr XXX/153/94 z dnia 18.II.1994 r. /Dz. Urz. Woj. Siedleckiego Nr 2 poz. 28 /.

**Przepisy ogólne**

**§ 1.1.** Granice planu obejmują obszar określony Uchwałą Rady Gminy Dobre Nr XVII / 126 / 2000 z dnia 7 września 2000 roku.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest rysunek planu stanowiący załącznik nr 1.

**§ 2.1.** Celem regulacji zawartych w planie jest :

- 1) wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową, letniskową i usługową,
  - 2) uwzględnienie wniosków obywateli i właścicieli nieruchomości,
  - 3) realizacja studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
2. W planie uwzględnia się :
- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury,
  - 2) walory architektoniczne i krajobrazowe wsi,
  - 3) wymagania ochrony środowiska,
  - 4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych,
  - 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
  - 6) walory ekonomiczne przestrzeni wsi,
  - 7) prawo własności,
  - 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

**§ 3. 1.** Część tekstowa planu ustala :

- 1) przeznaczenie terenów,
- 2) strefy zróżnicowanych działań związanych z realizacją polityki przestrzennej gminy,
- 3) rozmieszczenie inwestycji celu publicznego i określenie warunków ich realizacji,
- 4) warunki ochrony i racjonalnego kształtowania środowiska,
- 5) szczegółowe zasady kształtowania zabudowy,
- 6) szczegółowe zasady zagospodarowania terenów,

- 7) warunki kształtowania układów komunikacyjnych, warunki powiązań komunikacyjnych terenu objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
  - 8) szczegółowe zasady kształtowania systemów infrastruktury technicznej,
  - 9) sposoby zagospodarowania terenów w strefach uciążliwych i w strefach ochronnych,
  - 10) sposoby tymczasowego zagospodarowania terenów,
  - 11) standardy obowiązujące w strefach działań.
2. Część graficzna planu ustala :
- 1) oznaczenia liniowe obejmujące :
    - a) granice terenu objętego planem,
    - b) linie rozgraniczające poszczególne rodzaje przeznaczenia terenu,
    - c) linie stref od obiektów uciążliwych i obiektów chronionych,
  - 2) oznaczenia powierzchniowe obejmują :
    - a) rodzaje przeznaczenia terenu,
    - b) strefy działań,
    - c) strefy wymagań,
  - 3) oznaczenia punktowe, obejmujące obiekty i urządzenia infrastruktury społecznej i technicznej,
  - 4) oznaczenia literowe i cyfrowe uzupełniające oznaczenia liniowe, powierzchniowe i punktowe,
  - 5) oznaczenia graficzne pokazano na załączniku nr 1.

#### **Przeznaczenie terenów**

**§ 4.** W granicach obszaru planu ustala się następujące przeznaczenie terenów :

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **MR**. Podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z ogrodami oraz pod zabudowę związaną z gospodarką rolną. Dozwolona jest lokalizacja nieuciążliwych zakładów rzemieślniczych oraz usług stanowiących uzupełnienie przeznaczenia podstawowego. Dozwolona jest lokalizacja urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej.
2. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej i pensjonatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **MP**. Podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z ogrodami i zadrzewieniami zajmującymi ponad 60% powierzchni działki. Dozwolone jest przeznaczenie części terenu pod usługi stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego nie zakłócające funkcji mieszkaniowych obszaru. Dozwolona jest lokalizacja urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej.
3. Tereny dróg i ulic oznaczone na rysunku planu symbolem **KU**. Podstawowe przeznaczenie terenów pod drogi. Dozwolona jest lokalizacja zadrzewień, parkingów i urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej.
4. Tereny rolne bez prawa zabudowy budynkami oznaczone na rysunku planu symbolem **RP**. Podstawowe przeznaczenie terenów pod uprawy polowe. Dozwolone jest zalesianie gruntów klas bonitacyjnych V, VI, VIz i N; stanowiących enklawy śródleśne lub przylegających do kompleksów leśnych, na zasadach określonych w przepisach szczególnych. Dozwolone jest lokalizowanie urządzeń sportu, turystyki i wypoczynku oraz urządzanie ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych. Dozwolona jest lokalizacja obiektów melioracji wodnej i urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej. Istniejące siedliska zabudowy zagrodowej mogą być modernizowane, budynki mogą być rozbudowywane i przebudowywane. Zakaz zakładania nowych siedlisk.

5. Tereny lasów bez prawa zabudowy budynkami, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**. Podstawowe przeznaczenie terenów pod lasy w rozumieniu ustawy o lasach. Dozwolona jest lokalizacja niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń i obiektów służących gospodarce leśnej.
6. Tereny trwałych użytków zielonych bez prawa zabudowy budynkami, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZZ**. Podstawowe przeznaczenie terenów pod łąki i pastwiska. Dozwolone jest urządzenie terenów zieleni izolacyjnej i zalesień. Dozwolone jest lokalizowanie urządzeń i obiektów melioracyjnych oraz urządzenie ciągów spacerowych wzdłuż cieków wodnych. Dozwolona jest lokalizacja urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej. Istniejące siedliska zabudowy zagrodowej mogą być modernizowane, budynki mogą być rozbudowywane i przebudowywane. Zakaz zakładania nowych siedlisk.

### **Inwestycje celu publicznego**

**§ 5.** Do inwestycji realizujących cel publiczny zalicza się :

1. Obiekty i urządzenia infrastruktury komunalnej :
  - 1) Stacje transformatorowe oznaczone na planie symbolami 3EE, 4EE, 5EE, których realizację ustala się na lata 2004 do 2015 roku.
2. Drogi i ulice publiczne :
  - 1) KUI - droga istniejąca z jezdnią asfaltową, klasy - lokalna, kategoria - powiatowa Nr 220 – Dobrze - Rynia. Istniejąca szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10 m. Ustala się poszerzenie linii rozgraniczających drogi do 15 m poza terenem zabudowy określone na rysunku planu. Realizację ustala się do 2006 roku.
  - 2) KUd - drogi istniejące Rynia – Czarnocin gruntowa nie ulepszona, klasy - dojazdowa, kategoria - gminna Nr 004, oraz Rynia – Kobylanka gruntowa nie ulepszona, klasy - dojazdowa, kategoria - gminna Nr 006. Istniejąca szerokość w liniach rozgraniczających ma zmienną szerokość i wynosi od 4 m do 8 m. Ustala się poszerzenie linii rozgraniczających do 10 m w terenach zabudowy i 15 m poza terenami zabudowy oraz budowę jezdni żwirowej o szerokości 6 m. Realizację ustala się do 2006 roku.
3. Sieci infrastruktury technicznej :
  - 1) Sieci elektroenergetyczne średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia 0,4kV napowietrzne i kablowe oznaczone na planie symbolami EN...kV, EK...kV, których modernizację i realizację ustala się na lata 2004 do 2015 roku.
4. Inwestycje celu publicznego realizowane z budżetu gminy na terenach nie będących własnością gminy, zostaną podjęte pod warunkiem :
  - 1) nabycia terenu w drodze komunalizacji terenów Skarbu Państwa,
  - 2) nabycia terenu w drodze zakupu,
  - 3) nabycia terenu w drodze wywłaszczenia,
  - 4) nabycia innego prawa do gruntu.

### **Warunki ochrony i racjonalnego kształtowania środowiska**

**§ 6.** Warunki ochrony i racjonalnego kształtowania środowiska ustala się dla obszaru planu, w którym zakazuje się :

1. lokalizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska,
2. niszczenia lub uszkodzenia drzew i roślin chronionych prawem,
3. zmiany stosunków wodnych i niszczenia urządzeń i rowów melioracyjnych na terenach wyłączonych planem z zabudowy,

4. wydobywania skał, minerałów i torfu,
  5. zanieczyszczania wód, gleby i powietrza ponad wielkości dopuszczone normami,
- i nakazuje się :
6. rekultywację terenów powydobywczych,
  7. regenerację obiektów, urządzeń i rowów melioracyjnych.

### **Zasady kształtowania zabudowy**

**§ 7.** Szczegółowe zasady kształtowania zabudowy na terenie objętym planem określa się następująco :

1. Na jednej działce budowlanej dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.
2. Ustala się wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu, a parter nie może być wyżej niż 1m nad poziomem terenu. Minimalną wysokość projektowanych kondygnacji określają przepisy szczególne. Maksymalna wysokość kondygnacji może być równa minimalnej wysokości kondygnacji zwiększonej do 20%.
3. Ustala się wysokość budynków niemieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu, a parter nie może być wyżej niż 1m nad poziomem terenu. Ogranicza się wysokość projektowanych budynków niemieszkalnych do 8 m nad poziomem terenu. Ogranicza się wysokość okapu dla budynków gospodarczych do 4 m od poziomu terenu, a dla pozostałych do 5 m od poziomu terenu.
4. Linia zabudowy budynków, nieprzekraczalna, oddalona 5m od istniejącej linii rozgraniczającej drogi, a w przypadku określonego planem poszerzenia od planowanej linii rozgraniczającej drogi lub ulicy.
5. Architektura budynku mieszkalnego zlokalizowanego na zamknięciu perspektywy ulicy lub drogi powinna podkreślać oś tej ulicy i wyrażać się stosowaniem atrakcyjnych form, detali lub dominant architektonicznych.
6. Budynki gospodarcze związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego i budynki inwentarskie nie mogą być lokalizowane w pasie zabudowy mieszkaniowej, ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy oddaloną 25m od linii rozgraniczającej drogi lub ulicy.
7. Forma dachów powinna być dostosowana do istniejących form dachów w obszarze granic planu, z tym że:
  - 1) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych o nachyleniu zasadniczych połaci pod kątem od 30° do 45°,
  - 2) zakazuje się stosowania dachów jednospadowych i płaskich stropodachów nad całym planem budynku.
8. Ogrodzenie od strony ulicy powinno mieć podstawową wysokość 1,50 m.

### **Zasady zagospodarowania terenów**

**§ 8.** Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obszarze planu ,określa się następująco :

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej oznaczonych symbolem **MR** zakazuje się :
  - 1) wyznaczania placów parkingowo - dojazdowych większych niż 300 m<sup>2</sup> na jednej działce,
  - 2) wyznaczania placów parkingowo - dojazdowych większych niż 30% powierzchni jednej działki,

- 3) wyznaczania placów składowania materiałów nie związanych z gospodarką rolną lub leśną,
  - 4) wyznaczania placów składowania materiałów chemicznych do produkcji rolnej i leśnej,
  - 5) lokalizowania usług handlu hurtowego,
  - 6) lokalizowania usług obsługi, naprawy i remontu samochodów lub maszyn samojezdnych.
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolem **MP** zakazuje się :
- 1) lokalizowania usług wymagających składowania na terenie działki budowlanej,
  - 2) lokalizowania usług handlu hurtowego,
  - 3) lokalizowania usług obsługi, naprawy i remontu samochodów lub maszyn samojezdnych,
  - 4) aby łączna powierzchnia usługowa przekroczyła 30% powierzchni budynku mieszkalnego,
  - 5) wyznaczania więcej niż 3 miejsc postojowych na jednej działce,
  - 6) lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska,
  - 7) wytwarzania i składowania materiałów niebezpiecznych dla ludzi i zwierząt, a także szczególnie szkodliwych dla środowiska.

#### **Układy komunikacyjne**

**§ 9.** Warunki kształtowania układów komunikacyjnych, ustala się następująco :

1. Drogi istniejące gminne dojazdowe Rynia – Czarnocin i Rynia – Kobylanka, klasy - dojazdowe, kategorii - gminne, o symbolu KUD na rysunku planu, po poszerzeniu do linii rozgraniczających określonych planem obsłużą teren planowanego zainwestowania.
2. Niepubliczne drogi i ulice istniejące i planowane klasy - dojazdowe, kategorii - wewnętrzne, nie powinny mieć szerokości mniejszej niż 5m w liniach rozgraniczających.
3. W pasie drogi gminnej dojazdowej ustala się wyznaczanie ścieżek rowerowych.
4. W pasie drogi publicznej zakazuje się umieszczania reklam i budowli będących reklamami.
5. Przed budową uzbrojenia podziemnego w pasie ulicy, postulowane jest opracowanie projektu budowlanego tej ulicy.
6. Linie rozgraniczające ulic zostaną, w miarę potrzeb, z urzędu wniesione na geodezyjną mapę zasadniczą terenu objętego planem.

#### **Powiązania komunikacyjne**

**§ 10.** Warunki powiązań komunikacyjnych terenu objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym, ustala się następująco :

1. Obsługę obszaru i powiązanie z układem komunikacyjnym zewnętrznym zapewnia droga istniejąca Dobre - Rynia, klasy - lokalna, kategorii - powiatowa, przebiegająca za granicą południową obszaru planu,
2. Obsługę ruchu miejscowego spełniają istniejące drogi gminne publiczne i wewnętrzne.

### Systemy infrastruktury technicznej

§ 11. Szczegółowe zasady kształtowania systemów infrastruktury technicznej ustala się następująco:

1. Ustala się trasy sieci infrastruktury technicznej obsługującej zabudowę w obszarze planu jak na rysunku planu.
2. Oznaczenia w części graficznej planu tras infrastruktury technicznej należy interpretować jako zasady ich położenia w liniach rozgraniczających ulic lub poza tymi ulicami,
  - 1) dopuszczalne są korekty tras i lokalizacje obiektów w fazie projektu budowlanego uzasadnione warunkami technicznymi i ekonomią budowy oraz nie spowoduje to konieczności wywłaszczenia gruntów,
  - 2) dopuszczalne jest projektowanie tras i obiektów innej infrastruktury technicznej, jeśli są one niezbędne dla właściwego użytkowania terenu i budynków oraz nie spowoduje to konieczności wywłaszczenia gruntów.
3. Ustala się zasadę pełnego zaopatrzenia wszystkich obiektów wymagających zasilania, w energię elektryczną o parametrach technicznych określonych w przepisach szczególnych realizowaną przez :
  - 1) modernizację i adaptację do większego obciążenia oraz przyłączenia nowych odbiorców, istniejących lokalnych urządzeń elektroenergetycznych SN 15kV i nn 0,4kV, w tym stacje trafo 15/0,4kV oznaczonych na rysunku planu symbolami 1EE i 2EE;
  - 2) budowę nowych urządzeń lokalnych, czyli słupowych stacji trafo 15/0,4kV ( 3EE, 4EE, 5EE), napowietrznych linii SN15kV oraz napowietrznych i kablowych linii nn0,4kV;.
4. Zaopatrzenie w wodę do spożycia ustala się ze studni indywidualnych, pod warunkiem wykonania badań sanitarnych wody.
5. Odprowadzenie ścieków bytowych ustala się tylko do szczelnych zbiorników bezodpływowych opróżnianych na podstawie umowy przez przedsiębiorstwo asenizacyjne. Dopuszcza się i zaleca stosowanie atestowanych małych oczyszczalni przydomowych.
6. Zaopatrzenie w ciepło planowanej zabudowy może odbywać się w oparciu o czynniki grzewcze : energia elektryczna, gaz, olej opałowy i niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii.
7. Teren objęty planem jest włączony do gminnego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi.

### Tymczasowe zagospodarowanie

§ 12. Na terenach przeznaczonych do zabudowy, do czasu wybudowania infrastruktury technicznej, dopuszcza się budowę indywidualnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na działkach budowlanych.

### Standardy

§ 13. Standardy obowiązujące w strefach działań przy podziale gruntów określa się następująco :

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej **MR** ustala się wielkość działek od 1200 do 2500 m<sup>2</sup> i szerokości minimum 30 m,
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MP** ustala się wielkość działek od 700 do 2500 m<sup>2</sup> i szerokości minimum 12 m.
3. Na gruntach leśnych przeznaczonych planem pod zabudowę letniskową **MP** ustala się :
  - 1) Zakaz podziału gruntów leśnych na działki budowlano-leśne (tworzenie nowych działek) o powierzchni mniejszej niż 2000m<sup>2</sup>,

- 2) Ogranicza się powierzchnię wyłączenia z produkcji (trwałego wylesienia pod realizację inwestycji) do 20% powierzchni działki, ale nie więcej niż :
  - a) 300m<sup>2</sup> – dla działek o powierzchni do 2000m<sup>2</sup>,
  - b) 400m<sup>2</sup> - dla działek o powierzchni powyżej 2000m<sup>2</sup>,
- 3) Nakazuje się utrzymanie uprawy leśnej na pozostałej części działki (poza powierzchnią wyłączenia z produkcji).

### **Przepisy przejściowe i końcowe**

**§ 14.** Na podstawie art. 10 ust. 3 oraz art. 36 ust. 3 ustawy dla terenów objętych planem ustala się dla naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu nieruchomości o stawkę podstawową w wysokość 10% dla terenów rolnych, które przeznaczono planem pod zabudowę mieszkaniową.

**§ 15.** Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszej Uchwały, a nie zakończonych decyzją ostateczną, stosuje się przepisy niniejszej Uchwały.

**§ 16.** Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobre.

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

**Przewodniczący Rady Gminy Dobre**

**Przewodniczący Rady**

*Tadeusz Gałązka*  
**Tadeusz Gałązka**

