

UCHWAŁA NR XL/194/2018
RADY GMINY JONIEC
z dnia 26 marca 2018 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części obrębu geodezyjnego Proboszczewice, gmina Joniec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017, poz. 1073 z późn. zm.), uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne
§ 1

1. Zgodnie z Uchwałą Nr V/30/2015 Rady Gminy Joniec z dnia 9 maja 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Proboszczewice, gmina Joniec, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Joniec przyjętego uchwałą Nr XV/70/2004 r. Rady Gminy Joniec z dnia 7 grudnia 2004 r., zmienionego uchwałą Nr XXXVIII/182/2018 z dnia 17 stycznia 2018 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Proboszczewice, gmina Joniec, zwany dalej planem.
2. Integralnymi częściami planu są:
 - 1) część tekstowa stanowiąca treść uchwały;
 - 2) część graficzna planu w skali 1:1000, zwana dalej rysunkiem planu, stanowiąca załącznik nr 1;
 - 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Joniec o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
 - 4) rozstrzygnięcie Rady Gminy Joniec 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, stanowiące załącznik nr 3.
3. Plan obejmuje obszar, którego granice określa załącznik nr 1 do uchwały, stanowiący rysunek planu.

§ 2

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenów wraz z symbolami.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3

1. W planie ustala 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 oraz zasady kształtowania krajobrazu;
 - 4) 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 oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
 - 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
 - 6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
 - 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek;
 - 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.
2. W planie nie zachodzi potrzeba dokonania następujących ustaleń:
- 1) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
 - 3) miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
 - 4) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
 - 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
 - 7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się usytuowanie budynku, przed nieprzekraczalną linią nie dopuszcza się wysunięcia żadnego elementu budynku;
- 2) budynku gospodarczo-garażowym – należy przez to rozumieć budynek gospodarczy z wydzieloną przestrzenią do celów garażowania pojazdów samochodowych;
- 3) działce – należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć teren ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem funkcji;
- 5) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki przylegającą do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 6) materiale dachówko podobnym – należy przez to rozumieć materiał o podobnych walorach estetycznych jak dachówka ceramiczna;
- 7) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi które nie należą do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;

8) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw i aktów wykonawczych, rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego, dotyczące ograniczeń w zasadach zagospodarowania terenu.

§ 5

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi symbolami literowymi:

- 1) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 RM, 2 RM, 3 RM; 4 RM, 5 RM, 6 RM; 7 RM, 8 RM, 9 RM;**
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN;**
- 3) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolami **1 R, 2 R;**
- 4) tereny zieleni krajobrazowej, objęte ochroną, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 ZN; 2 ZN;**
- 5) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **1 WS; 2 WS, 3 WS, 4 WS;**
- 6) teren lasu, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZL;**

2. Symbole graficzne, przeznaczenie terenów, przebieg linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania określa rysunek planu.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 6

1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczających dróg gminnych;
- 2) nakaz lokalizacji nowych budynków w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 3) dopuszczenie możliwości rozbudowy, przebudowy i nadbudowy budynków usytuowanych poza ustalonymi liniami zabudowy, pod warunkiem, że nie spowoduje to przybliżenia się żadnego z elementów budynku do linii rozgraniczającej dróg.
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej w pasie ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy od strony drogi gminnej 1KD, 2KD i na terenach rolnych 1R, 2R, w pasie ograniczonym linią przerywaną, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 7

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1. Na terenie objętym planem obowiązują zakazy, nakazy i ograniczenia w zabudowie, wynikające z rozporządzenia Wojewody Mazowieckiego Nr 22 z dnia 15 kwietnia 2005 r. w sprawie Krysko-Jonieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
 - 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.
 - 2) nakaz stosowania rozwiązań mających na celu minimalizację uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej, w celu ochrony powietrza atmosferycznego, gleb, wód oraz klimatu akustycznego;
 - 3) nakaz przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych symbolami:
 - a) 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN ustala się standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowo - usługowej;

- b) 1 RM, 2 RM, 3 RM, 4 RM, 5 RM, 6 RM, 7 RM, 8 RM, 9 RM ustala się standardy akustyczne jak dla zabudowy zagrodowej;
- 4) nakaz przestrzegania nakazów dotyczących czynnej ochrony ekosystemów lądowych, wodnych i leśnych oraz zakazów ustalonych w przepisach odrębnych, w tym:
- a) zakaz wykonywania prac trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
 - b) nakaz ochrony szczególnych wartości przyrodniczych w dolinie rzeki: starorzecza, enklaw bagienno-błotnych, zadrzewień nadwodnych, roślinności, drzew, krzewów, za wyjątkiem działań wynikających z ochrony przeciwpowodziowej;
 - c) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegowej rzeki Naruszewki, za wyjątkiem stawów ziemnych i zbiorników wodnych;
 - d) zakaz zabudowy i zmiany przeznaczenia terenu lasu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL;
 - e) zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych - zakładów o zwiększonym ryzyku lub zakładów o dużym ryzyku;
 - f) zakaz zmiany stosunków wodnych, z wyjątkiem prac melioracyjnych na gruntach III i IV klasy, budowy stawów ziemnych i zbiorników retencyjnych służących zrównoważonej gospodarce rolnej;
 - g) zakaz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu;
 - h)) nakaz postępowania z odpadami stałymi i płynnymi, w tym niebezpiecznymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - i) nakaz postępowania z obornikiem, gnojówką i gnojowicą, powstałymi w zagrodach rolniczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - j) nakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na własnym, nieutwardzonym terenie;
 - k) zakaz zmiany naturalnego spływu wód opadowych i roztopowych w celu kierowania ich na teren sąsiednich nieruchomości;
 - l) nakaz stosowania źródeł energii grzewczej w sposób niepowodujący ponadnormatywnej emisji gazów i pyłów do atmosfery.

§ 8

1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów ustala się:
 - 1) usytuowanie budynków w stosunku do dróg gminnych zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - 2) kształtowanie gabarytów zabudowy w sposób nie zakłócający harmonii krajobrazu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 3) nakaz stosowania stonowanej kolorystyki barw oraz tradycyjnych materiałów budowlanych (cegła, kamień, drewno) w nawiązaniu do lokalnych tradycji;
 - 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
 - 5) w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zakaz realizacji więcej niż jednego budynku mieszkalnego na działce budowlanej;
2. Obowiązują ustalenia z zakresu zasad zagospodarowania i kształtowania zabudowy określone dla poszczególnych terenów w Rozdziale 3.

§ 10

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej, z wyjątkiem stawów ziemnych i zbiorników wodnych dla potrzeb gospodarki rolnej oraz liniowej infrastruktury technicznej na terenach 1R, 2R w pasie oznaczonym na rysunku planu linią przerywaną,
- 3) zakaz zabudowy trwałych użytków zielonych 1ZN, 2 ZN, z wyjątkiem stawów ziemnych i zbiorników wodnych dla potrzeb gospodarki rolnej;
- 4) zakaz zabudowy terenu lasu, oznaczonego symbolem ZL oraz w strefie 12 m od jego granicy;
- 5) zakaz lokalizacji zabudowy w strefie ochronnej od linii elektroenergetycznej średniego SN 15 kV o szerokości 7,50 m od osi linii oraz nasadzeń wysokich drzew i krzewów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) na obszarze planu nie występują drogi publiczne;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów z dróg gminnych położonych poza granicami planu.

§ 12

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

1. sieć elektroenergetyczna, wodociągowa, telekomunikacyjna, kanalizacyjna i gazowa należy do inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
2. dopuszczenie lokalizacji sieci liniowej infrastruktury technicznej w pasie ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy od strony dróg gminnych w kompleksach zabudowy 1RM – 9RM, 1MN – 4MN oraz na terenach rolnych 1R - 2R w pasie ograniczonym linią przerywaną, zgodnie z rysunkiem planu.
3. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy sieci infrastruktury technicznej
 - 1) plan utrzymuje istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną nn ze stacją transformatorową, usytuowaną pomiędzy linią rozgraniczającą drogi gminnej 1 KD a nieprzekraczalną linią zabudowy;
 - 2) plan utrzymuje istniejącą w kompleksie 2R linię elektroenergetyczną SN 15 kV ze strefą ochronną 7,50 m od jej osi, w której obowiązuje zakaz zabudowy oraz zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej;
 - 2) plan dopuszcza realizację sieci elektroenergetycznej zgodnie z § 12 ust. 2;
 - 3) plan dopuszcza stosowanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych jak energia słoneczna i geotermalna.
5. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
 - 1) obszar planu nie jest zaopatrywany w gaz przewodowy;
 - 2) plan dopuszcza realizację sieci gazowej usytuowanej zgodnie z § 12 ust. 2;
 - 3) minimalna średnica gazociągu 32 mm;
 - 4) plan dopuszcza na terenach RM i MN zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie usług telekomunikacyjnych ustala się zaopatrzenie z sieci telekomunikacyjnej, w tym szerokopasmowej, usytuowanej zgodnie z § 12 ust. 2.

6. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę pitną, do celów gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez sieć wodociągową z ujęcia wody w Popielźnie Zawadach lub innych alternatywnych źródeł;
- 2) zaopatrzenie w wodę, w ilości wymaganej do celów przeciwpożarowych, odbywać się będzie z projektowanej sieci wodociągowej za pośrednictwem hydrantów nadziemnych;
- 3) minimalna średnica wodociągu 80 mm;
- 4) plan dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody do czasu realizacji sieci wodociągowej;
- 5) niezależnie od zaopatrzenia w wodę z sieci wodociągowej należy zapewnić ciągłość dostaw wody pitnej ze źródeł zastępczych dla mieszkańców oraz wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie przepisami odrębnymi.

7. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych ustala się:

- 1) obszar planu nie jest wyposażony w sieć kanalizacyjną;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) minimalna średnica kolektorów 200 mm;
- 4) plan dopuszcza realizację sieci kanalizacyjnej usytuowanej zgodnie z § 12 ust. 2;
- 5) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej nakazuje się stosowanie indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych, z których ścieki będą wywożone specjalistycznymi środkami transportu do oczyszczalni.
- 6) dopuszcza się stosowanie indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

8. W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się:

- 1) nakaz prowadzenia gospodarki odpadami stałymi zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 2) nakaz gromadzenia odpadów stałych w specjalnych pojemnikach w granicach własnego terenu stosując selektywną ich zbiórkę i wywóz specjalistycznymi środkami transportu na wyznaczone składowisko odpadów.

9. W zakresie zapatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) ogrzewanie budynków przeznaczonych na pobyt ludzi z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem paliw stałych o niskiej zawartości siarki, pod warunkiem wyposażenia w urządzenia ograniczające emisję szkodliwych substancji do atmosfery;
- 2) dopuszczenie do ogrzewania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi paliw ekologicznych tj. oleje opałowe, energia elektryczna, gaz i odnawialnych: energia geotermalna i energia słoneczna;

§ 13

Ustala się stawkę procentową na podstawie, której, ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości:

- 1) 0 % dla terenów zabudowy zagrodowej, terenów rolnych, zieleni krajobrazowej, wód powierzchniowych i terenu lasu;
- 2) 20 % dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 14

1. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: budynki mieszkalne jednorodzinne,

- 2) przeznaczenie dopuszczalne: budynki gospodarcze, garażowe, budynki gospodarczo – garażowe, sieć infrastruktury technicznej, zieleni urządzona, usługi nieuciążliwe.
2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 6.
3. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz kształtowania krajobrazu zgodnie § 7,
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy: 10 m od linii rozgraniczającej dróg gminnych zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w formie wolnostojącej;
 - 3) budynki gospodarcze, garaże i budynki usługowe dopuszcza się jako wolnostojące, wbudowane lub dobudowane, dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych i garażowych w granicy działki budowlanej;
 - 4) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych elementów infrastruktury technicznej;
 - 5) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywności zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,50;
 - b) minimalna intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,01;
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 70 %;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów: budynki mieszkalne jednorodzinne: do 10 m, budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe, usługowe do 6 m;
 - 6) geometria dachów: budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nieprzekraczającym 42° ; budynki gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe: dachy dwuspadowe, wielospadowe, jednospadowe, o kącie nachylenia połaci nieprzekraczającym 42° , zharmonizowane z budynkiem mieszkalnym;
budynki usługowe: podobnie jak budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe;
 - 7) ustala się standardy akustyczne jak dla zabudowy mieszkaniowo – usługowej.
5. W zakresie kolorystyki obiektów: zastosowanie dachówki lub materiałów dachówko podobnych w barwie ceglasto-czerwonej lub brązowej; zastosowanie elewacji w kolorach pastelowych i zharmonizowanie jej pod względem architektonicznym i kolorystycznym.
6. Lokalizacja na własnej działce budowlanej miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości:
 - 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, zagospodarowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) nie mniej niż 2 miejsca postojowe/100 m² powierzchni sprzedaży dla usług nieuciążliwych i rzemiosła nieuciążliwego;
 - 3) nie zachodzi potrzeba lokalizacji miejsc parkingowych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
7. Minimalna powierzchnia działki budowlanej w zabudowie MN – 800 m²; w przypadku realizacji usług minimalna powierzchnia działki budowlanej 1200 m².
8. Obsługa komunikacyjna zgodnie z § 11.
9. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 15

1. Dla zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolem 1 RM, 2 RM, 3 RM, 4 RM, 5 RM, 6 RM, 7 RM, 8 RM, 9 RM ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa, w tym budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki gospodarcze, budynki inwentarskie, budynki inwentarsko-gospodarcze, magazyny, szklarnie, wiaty na maszyny rolnicze, budowle rolnicze;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi związane z gospodarką rolną, agroturystyka, sieci infrastruktury technicznej, zieleni.
2. Plan utrzymuje istniejącą zabudowę zagrodową z możliwością budowy, rozbudowy, przebudowy, nadbudowy i modernizacji.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska i przyrody:
 - 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zgodnie z § 6,
 - 2) zasady ochrony środowiska i przyrody oraz kształtowania krajobrazu zgodnie § 7,
 - 3) dopuszcza się lokalizację niezbędnych sieciowych elementów infrastruktury technicznej.
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) nieprzekraczalna linia zabudowy 10 m od linii rozgraniczającej dróg gminnych zgodnie z rysunkiem planu;
 - 2) budynki mieszkalne jednorodzinne realizowane będą jako wolnostojące;
 - 3) obowiązują następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,70;
 - b) minimalna intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 0,10;
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu: 70 %;
 - d) maksymalna wysokość zabudowy i gabaryty obiektów: budynki mieszkalne jednorodzinne: do 10 m, budynki inwentarskie, gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe do 10 m, budynki usługowe do 6 m, budowle rolnicze do 20 m;
 - e) geometria dachów: budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci nieprzekraczającym 42° ; budynki inwentarskie, gospodarcze, garażowe, gospodarczo-garażowe, usługowe: dachy dwuspadowe wielospadowe o kącie nachylenia połaci nieprzekraczającym 42° , zharmonizowane z budynkiem mieszkalnym, dopuszcza się dachy jednospadowe;
5. W zakresie kolorystyki obiektów: zastosowanie dachówki lub materiałów dachówko podobnych w barwie ceglasto-czerwonej lub brązowej; zastosowanie elewacji w kolorach pastelowych i zharmonizowanie jej pod względem architektonicznym i kolorystycznym.
6. Lokalizacja na własnej działce budowlanej miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości:
 - 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie, zagospodarowanych zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) nie mniej niż 2 miejsca postojowe/100 m² dla pozostałych usług i rzemiosła nieuciążliwego;
 - 3) nie zachodzi potrzeba lokalizacji miejsc parkingowych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.
7. Ustala się standardy akustyczne jak dla zabudowy zagrodowej.
8. Obsługa komunikacyjna zgodnie z § 11.
9. Zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami § 12.

§ 16

1. Dla terenów rolniczych oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 R**, **2 R** ustala się: przeznaczenie: produkcja rolnicza związana z racjonalną gospodarką rolną.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) zakaz zabudowy z wyjątkiem:

- a) liniowej infrastruktury technicznej w pasie ograniczonym linią przerywaną, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) stawów ziemnych, zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracji dla potrzeb racjonalnej gospodarki rolnej;
 - 3) zachowanie i dopuszczenie zadrzewień śródpolnych i przydrożnych;
 - 4) zachowanie istniejącej linii elektroenergetycznej SN 15 kV ze strefą ochronną 7,50 m od jej osi z zagospodarowaną zgodnie z przepisami odrębnymi oraz linię elektroenergetyczną nn.
3. Nakazuje się zachowanie w całości terenów, o których mowa w ust. 1, jako biologicznie czynnych oraz wykorzystania ich na cele tradycyjnej gospodarki rolnej.
4. Obsługa komunikacyjnej z przyległych dróg gminnych, usytuowanymi poza granicami planu.

§ 17

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 ZN, 2 ZN ustala się przeznaczenie: zieleń krajobrazowa.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
- 1) ochronę i utrzymanie istniejących trwałych użytków zielonych, terenów bagiennych, drzew, krzewów, roślinności wodno-błotnej i pozostałej roślinności;
 - 2) ochronę, budowę, utrzymanie i rozbudowę stawów ziemnych i zbiorników retencyjnych na potrzeby racjonalnej gospodarki rolnej ;
 - 4) dopuszczenie wykorzystania rolniczego, jako trwałe użytki zielone;
 - 5) dopuszczenie lokalizacji ścieżek pieszych o nawierzchni przepuszczalnej;
 - 6) zakaz grodzenia terenów przylegających do rzeki Naruszewki w odległości mniejszej niż 1,50 m od linii brzegowej.
3. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg gminnych, usytuowanymi poza granicami planu, poprzez własne grunty.

§ 18

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL ustala się przeznaczenie: teren lasu.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
- 1) obowiązek zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 2) zakaz zabudowy i zmiany przeznaczenia na cele nieleśne;
 - 3) obowiązek zachowania w całości, jako teren biologicznie czynny;
 - 4) Obsługa komunikacyjna z przyległej drogi gminnej.

§ 19

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1 WS, 2 WS, 3 WS, 4 WS ustala się przeznaczenie: wody powierzchniowe.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się:
- 1) obowiązek zachowania w całości, jako biologicznie czynnych;
 - 2) utrzymanie i ochronę wód rzeki Naruszewki;
 - 3) ochronę, utrzymanie, rozbudowę istniejących stawów ziemnych i zbiorników retencyjnych dla potrzeb racjonalnej gospodarki rolnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Obsługa komunikacyjna z przyległych dróg gminnych, usytuowanych poza granicami planu, poprzez własne grunty.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§ 20

Tracą moc decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania, których ustalenia nie są zgodne z ustaleniami niniejszego planu.

§ 21

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Joniec.

§ 22

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


PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY JONIEC
GRZEGORZ NOWIŃSKI