

Uchwała Nr XXVI / 195 / 05

Rady Gminy Dobre

z dnia 25 maja 2005 roku

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

Na podstawie art. 7, art.10.ust.3, art. 26 i art.36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 roku Nr 15, poz.139 z późniejszymi zmianami) w związku z art. 85 ust.2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (DZ. U. z 2003 roku Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz art. 7 ust.1, art.18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 roku Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Dobre uchwała Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobre dla części wsi Dobre zwany dalej planem, stanowiący zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobre uchwalonego Uchwałą Nr XXX/153/94 z dnia 18 lutego 1994 roku (Dz. Urz. Woj. Siedleckiego Nr 4 poz.28)

Przepisy ogólne

- § 1.1. Granice planu obejmują obszar określony Uchwałą Rady Gminy Dobre Nr XVII/124/2000 z dnia 7 września 2000r.
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, usługową i produkcyjną,
 - 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 otwartych

- 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, w tym przeprowadzania scaleń,
 - c) linie stref od obiektów uciążliwych i obiektów chronionych,
- 2) oznaczenia powierzchniowe obejmują :
 - a) rodzaje przeznaczenia terenu,
 - b) strefy działań,
 - c) strefy wymagań,
- 3) oznaczeń punktowych, obejmujących 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 **R-O**. 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 i ponad lokalnej infrastruktury technicznej.
- 2. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **M1-U**. Podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z zielenią towarzyszącą. Dozwolone jest przeznaczenie części terenu pod usługi stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego nie zakłócające funkcji mieszkaniowych obszaru. Dozwolona jest lokalizacja urządzeń lokalnej i ponad lokalnej infrastruktury technicznej.
- 3. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem **M2-U**. Podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z ogrodami. Dozwolone jest przeznaczenie części terenu pod usługi stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego nie zakłócające funkcji mieszkaniowych obszaru. Dozwolona jest lokalizacja urządzeń lokalnej i ponad lokalnej infrastruktury technicznej.
- 4. Tereny usług oznaczone na rysunku planu symbolem **U**. Podstawowe przeznaczenie terenów pod usługi nauki, oświaty, kultury, zdrowia, opieki społecznej, handlu, gastronomii, turystyki, obiekty administracji publicznej. Dozwolona jest lokalizacja usług komercyjnych i mieszkań jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego. Dozwolona jest lokalizacja urządzeń lokalnej i ponad lokalnej infrastruktury technicznej.
- 5. Tereny usług kultury sakralnej na działkach wydzielonych z zielenią towarzyszącą oznaczone na rysunku planu symbolem **UKs**. Przeznaczenie terenu pod kościół z zielenią urządzoną zajmującą ponad 30% powierzchni działki. Dozwolona jest lokalizacja urządzeń lokalnej i ponad lokalnej infrastruktury technicznej, w tym kablowych linii niskiego napięcia zasilających i oświetleniowych.
- 6. Teren cmentarza zamkniętego oznaczony na rysunku planu symbolem **ZCc**.
- 7. Teren cmentarza czynnego oznaczony na rysunku planu symbolem **ZCc**.
- 8. Tereny wytwórczości i usług na działkach wydzielonych z zielenią towarzyszącą oznaczone na rysunku planu symbolem **P-U**. Podstawowe przeznaczenie terenów pod

zakłady rzemieślnicze, hurtownie, magazyny, handel, gastronomię z zielenią zajmującą ponad 30% powierzchni działki. Dozwolona jest lokalizacja funkcji mieszkaniowej jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego oraz urządzeń lokalnej i ponad lokalnej infrastruktury technicznej.

9. Tereny przemysłu i składowania na działkach wydzielonych z zielenią towarzyszącą oznaczone na rysunku planu symbolem **P-S**. Podstawowe przeznaczenie terenów pod zakłady przemysłowe, składy, magazyny, urządzenia produkcji budowlanej z zielenią zajmującą ponad 30% powierzchni działki. Dozwolona jest lokalizacja usług komercyjnych bez funkcji mieszkaniowej jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego oraz urządzeń lokalnej i ponad lokalnej infrastruktury technicznej.
10. Tereny dróg i ulic oznaczone na rysunku planu symbolem **K / KDGP, KUZ, KUL, KUD, KP/**. Podstawowe przeznaczenie terenów pod drogi i ulice, dozwolona jest lokalizacja zieleni, parkingów oraz urządzeń lokalnej i ponad lokalnej infrastruktury technicznej.
11. Tereny urządzeń transportu samochodowego oznaczone na rysunku planu symbolem **KSu**. Podstawowe przeznaczenie terenów pod obiekty i urządzenia obsługi transportu samochodowego. Dozwolona jest lokalizacja usług komercyjnych, terenów zieleni, parkingów oraz urządzeń lokalnej i ponad lokalnej infrastruktury technicznej.
12. Tereny urządzeń obsługi gospodarki zwierzęcej oznaczone na rysunku planu symbolem **RU-Z**. Dozwolona jest lokalizacja usług komercyjnych i jednego mieszkania jako uzupełnienie przeznaczenia podstawowego, terenów zieleni, parkingów i urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej.
13. Tereny rolne bez prawa zabudowy budynkami oznaczone na rysunku planu symbolem **R**. Podstawowe przeznaczenie terenów pod uprawy polowe. Dozwolone jest zalesianie gruntów klas bonitacyjnych V, VI, VIz i N; stanowiących enklawy śródlęsne 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 oraz urządzeń lokalnej i ponad lokalnej infrastruktury technicznej. Istniejące siedliska zabudowy zagrodowej mogą być modernizowane, budynki mogą być rozbudowywane i przebudowywane. Zakaz zakładania nowych siedlisk. Zakaz budowy obiektów kubaturowych.
14. Tereny lasów i zalesień oznaczone na rysunku planu symbolem **RL**. Podstawowe przeznaczenie terenów pod lasy w rozumieniu ustawy o lasach. Dozwolona jest lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej, urządzeń turystyki i wypoczynku oraz obiektów służących gospodarce leśnej. Zakaz budowy innych obiektów kubaturowych.
15. Tereny zieleni oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**. Podstawowe przeznaczenie terenów pod zieleni parkową, ozdobną, niskopienną. Dozwolona jest lokalizacja małych parkingów do 10 miejsc parkingowych i urządzeń lokalnej i ponadlokalnej infrastruktury technicznej. Zakaz budowy obiektów kubaturowych.
16. Teren urządzeń zaopatrzenia w wodę oznaczone na rysunku planu symbolem **WW**. Dozwolona jest lokalizacja urządzeń lokalnej i ponadlokalnej infrastruktury technicznej.
17. Teren ponad lokalnej stacji elektroenergetycznej oznaczone na rysunku planu symbolem **E-P-U**. W przypadku rezygnacji z budowy stacji teren może być przeznaczony pod wytwórczość i usługi. Dozwolona jest lokalizacja urządzeń lokalnej i ponadlokalnej infrastruktury technicznej.
18. Teren oczyszczalni ścieków oznaczone na rysunku planu symbolem **NO**. Dozwolona jest lokalizacja urządzeń lokalnej i ponadlokalnej infrastruktury technicznej.

Strefy

§ 5. Ustala się strefy zróżnicowanych działań związanych z realizacją polityki przestrzennej gminy :

1. Obszar założenia urbanistycznego rynku i wartościowej, wielofunkcyjnej zabudowy przyrynkowej w granicach określonych na rysunku planu strefą ochrony konserwatorskiej

B jest centrum kulturowym, gospodarczym i największej aktywności obywateli wsi gminnej Dobrze.

2. Strefa ochrony konserwatorskiej **A** – pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej dla placu rynkowego z zespołem kościoła parafialnego /nr rejestru zabytków 307/ oraz bloki zabudowy w pierzejach rynkowych,
3. Strefę ochrony konserwatorskiej **B** – ochrony zachowanych elementów zabytkowych dla układu urbanistycznego rynku i ulic oraz zabudowy przyrynkowej i przyulicznej wraz z cmentarzem /starym/ parafialnym.
4. Strefę ochrony konserwatorskiej **K** – ochrony krajobrazu wokół cmentarza /starego/ parafialnego.
5. Strefę obserwacji archeologicznej **OW** w 1 obszarze.
6. Tereny określone rysunkiem planu o symbolu **M2-U** mogą być obszarem do scalenia.

Inwestycje celu publicznego

§ 6. Do inwestycji realizujących cel publiczny zalicza się :

1. Obiekty i urządzenia infrastruktury komunalnej :
 - 1) Przepompownia ścieków,
 - 2) Stacje transformatorowe,
2. Drogi i ulice publiczne :
 - 1) KDGP – droga istniejąca, klasy – główna ruchu przyspieszonego, kategorii – wojewódzka Nr 637, ustala się obustronne symetryczne poszerzenie określone rysunkiem planu,
 - 2) KUZ – ulica istniejąca, klasy - zbiorcza, kategoria - powiatowa Nr 227, ustala się obustronne symetryczne poszerzenie określone na rysunku planu, wymagana szerokość pasa ulicy w liniach rozgraniczających 20 metrów.
 - 3) KUL – ulice istniejące, klasy – lokalne, kategorii – powiatowe Nr 219, Nr 220, Nr 225, Nr 226, ustala się odcinkowe poszerzenia określone rysunkiem planu, wymagana szerokość ulic w terenach budowlanych w liniach rozgraniczających 12 metrów,
– ulica planowana, klasy – lokalna, kategoria – gminna, przebieg planowanej ulicy ustalono na rysunku planu, szerokość pasa ulicy w liniach rozgraniczających 15 metrów,
 - 4) KUD – ulice istniejące, klasy - dojazdowe, kategoria – gminna Nr 013, Nr 040 ustala się odcinkowe poszerzenia określone rysunkiem planu, ustala się szerokość pasa ulic w liniach rozgraniczających 10 do 12 metrów,
– ulica istniejąca Głowackiego przebiegająca w obszarze ochrony konserwatorskiej, klasy – wewnętrzna, kategoria – gminna, ustala się odcinkowe poszerzenie pasa ulicy określone rysunkiem planu, ustala się szerokość pasa ulicy w liniach rozgraniczających 7 do 10 metrów, jednocześnie ustala się klasę – dojazdowa.
– ulice planowane, klasy - dojazdowa, kategoria – gminna, przebieg planowanych ulic ustalono rysunkiem planu, wymagana szerokość pasa ulic w liniach rozgraniczających 10 metrów.
3. Sieci infrastruktury technicznej :
 - 1) Sieci elektroenergetyczne oznaczone na planie symbolami EN...kV i EK...kV,,
 - 2) Sieć wodociagową oznaczoną na planie symbolem W,
 - 3) Sieć kanalizacji sanitarnej oznaczoną na planie symbolem KS,
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

§ 7. 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 uszkodzania 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

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

1. Ustala się wysokość budynków mieszkalnych wielorodzinnych do czterech kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia 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%.
2. Na jednej działce budowlanej dopuszcza się tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny.
3. Ustala się wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych do trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia 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%.
4. 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 budynków produkcyjno – składowych do - 5 m od poziomu terenu.
5. Linia zabudowy budynków, nieprzekraczalna, oddalona 5m od istniejącej linii rozgraniczającej drogi, a w przypadku określonego planem poszerzenia od planowanej linii rozgraniczającej drogi lub ulicy.
6. Architektura budynku mieszkalnego zlokalizowanego na zamknięciu perspektywy ulicy lub ciągu pieszego powinna podkreślać oś tej ulicy i wyrażać się stosowaniem atrakcyjnych form, detali lub dominant architektonicznych.
7. 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 ustalonej planem.
8. 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

§ 9. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenów w obszarze planu określa się następująco :

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej oznaczonych symbolem **R-O** zakazuje się :
 - 1) wyznaczania placów parkingowo - dojazdowych większych niż 300 m² 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 **M2-U** zakazuje się :
 - 1) lokalizowania budynków inwentarskich,
 - 2) lokalizowania budynków magazynowo-składowych o powierzchni większej niż 30 metrów kwadratowych,
 - 3) lokalizowania usług wymagających składowania na terenie działki budowlanej,
 - 4) lokalizowania usług handlu hurtowego,
 - 5) lokalizowania usług obsługi, naprawy i remontu samochodów lub maszyn samojezdnych.
3. Na terenach usług oznaczonych symbolem **U** i **P-U** zakazuje się :
 - 1) budowy wolnostojących budynków mieszkalnych ,
 - 2) w budynkach usługowych lokowania więcej niż 2 mieszkań,
 - 3) aby łączna powierzchnia mieszkalna przekroczyła 30% powierzchni budynku usługowego.
4. Na terenach usług oznaczonych symbolem **U** i **P-U** nakazuje się :
 - 1) wyznaczenie minimalnej ilości miejsc parkingowych dla pracowników, przeliczając - 1 miejsce parkingowe / na 3 pracowników,
 - 2) wyznaczenie minimalnej ilości miejsc parkingowych dla klientów, przeliczając - 1 miejsce parkingowe / na 1 pracownika oraz 1 miejsce dla osoby niepełnosprawnej / na 10 miejsc postojowych.
5. Na terenach wytwórczości i składowania oznaczonych symbolem **P-U** i **P-S** zakazuje się:
 - 1) lokalizacji inwestycji zatrudniających więcej niż 30 osób,
 - 2) lokalizacji inwestycji zużywających więcej wody niż 200 litrów / dobę / na pracownika.
 - 3) lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska,
 - 4) wytwarzania i składowania materiałów niebezpiecznych dla ludzi i zwierząt, a także szczególnie szkodliwych dla środowiska.
6. Na terenach wytwórczości i składowania oznaczonych symbolem **P-U** i **P-S** nakazuje się:
 - 1) wyznaczenie minimalnej ilości miejsc parkingowych dla pracowników, przeliczając - 1 miejsce parkingowe / na 3 pracowników,
 - 2) wyznaczenie minimalnej ilości miejsc parkingowych dla klientów, przeliczając - 1 miejsce parkingowe / na 3 pracowników oraz 1 miejsce dla osoby niepełnosprawnej / na 10 miejsc postojowych,
7. Na terenach budowlanych zakazuje się budowy indywidualnych zbiorników gromadzenia nieczystości jeżeli w drodze publicznej wybudowano sieć kanalizacyjną.

Układy komunikacyjne

§ 10. Warunki kształtowania układów komunikacyjnych, ustala się następująco :

1. Na drodze istniejąca z Warszawy do Węgrowa, klasy - GP, kategorii – wojewódzka postuluje się zastosowanie skrzyżowań skanalizowanych oraz ustawienie odbojnic na odcinku drogi przebiegającej przez tereny zabudowane i planowane do zabudowy.
2. Postulowany remont nawierzchni asfaltowej wszystkich kategorii dróg i ulic, poboczy i rowów odwadniających.
3. Niepubliczne drogi i ulice istniejące i planowane klasy - wewnętrzne, kategorii – gminne i prywatne, nie powinny mieć szerokości mniejszej niż 5m w liniach rozgraniczających.
4. W pasie ulic zbiorczej i lokalnych postuluje się wyznaczanie ścieżek rowerowych.
5. W pasie drogi publicznej zakazuje się umieszczania reklam i budowli będących reklamami.
6. Przed budową uzbrojenia podziemnego w pasie ulicy, postulowane jest opracowanie projektu budowlanego tej ulicy.
7. Linie rozgraniczające ulic zostaną, w miarę potrzeb, z urzędu wniesione na geodezyjną mapę zasadniczą terenu objętego planem.

Powiązania komunikacyjne

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

1. Powiązanie z układem komunikacyjnym zewnętrznym zapewnia droga wojewódzka jako droga główna ruchu przyspieszonego o symbolu KDGP na rysunku planu. Poprawa ekonomii transportu, utrzymanie prędkości i płynności ruchu pojazdów uzależniona jest od ograniczenia dostępności do drogi. Dostępność działek indywidualnych do drogi ograniczono w planie postulatami ustawienia odbojnic. Ustala się zakaz urządzania zjazdów z drogi wojewódzkiej na indywidualne posesje.
2. Obsługę ruchu miejscowego zapewniają istniejące drogi i ulice powiatowe i gminne jako drogi zbiorcze, lokalne i dojazdowe o symbolu KUZ, KUL, KUD na rysunku planu.

Systemy infrastruktury technicznej

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

1. Ustala się trasy sieci infrastruktury technicznej obsługującej zabudowę w obszarze planu w liniach rozgraniczających ulic 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 w fazie projektu budowlanego uzasadnione warunkami technicznymi i ekonomią budowy,
 - 2) dopuszczalne jest projektowanie tras innej infrastruktury technicznej nie oznaczonych w części graficznej planu, jeśli są one niezbędne dla właściwego użytkowania terenu i budynków oraz nie spowoduje to konieczności wywłaszczenia gruntów.
3. 1) Ustala się projektowane trasy nowych linii elektroenergetycznych oraz lokalizację nowych stacji transformatorowych, na które składać się będą :
 - a) system ponad lokalnych linii magistralnych średniego napięcia 15kV przeznaczony do zasilania wsi i gminy Dobre oraz części gmin sąsiednich z planowanej stacji WN/SN [SN/SN] „Dobre”,
 - b) system lokalnych urządzeń elektroenergetycznych składających się ze stacji transformatorowych 15/04kV [oznaczonych na rysunku planu symbolami od 17EE

do 22EE] wraz z odcinkami zasilających je linii średniego napięcia 15kV oraz linii niskiego napięcia 0,4kV – zasilających i oświetleniowych.

- 2) Ustala się nowe trasy odcinków istniejących ponad lokalnych linii magistralnych SN15kV, nowe trasy istniejących lokalnych linii SN15kV i nn0,4kV oraz nowe lokalizacje istniejących słupowych stacji trafo 15/0,4kV wynikające z :
 - a) modernizacji urządzeń przestarzałych i wyeksploatowanych,
 - b) adaptacji istniejącej sieci do nowego układu zasilania,
 - c) konieczności likwidacji kolizji części urządzeń z planowanymi terenami przeznaczonymi pod różne formy zabudowy – usuwanie kolizji / przebudowa linii i stacji trafo 15/0,4kV/ odbywać się będzie na podstawie umów określających techniczne i ekonomiczne warunki tej przebudowy; stronami umów będzie właściciel sieci elektroenergetycznych oraz samorząd gminy lub inny właściciel terenów zainteresowany przebudową.
- 3) Ustala się zasadę etapowej modernizacji istniejących sieci elektroenergetycznych SN15kV i nn0,4kV polegającą na zastępowaniu urządzeń przestarzałych, wyeksploatowanych, niebezpiecznych w eksploatacji urządzeniami nowoczesnymi zapewniającymi dostawę energii elektrycznej o dobrych parametrach technicznych.
- 4) Jako wiodący przyjmuje się napowietrzny rodzaj sieci elektroenergetycznych, z wyłączeniem strefy ochrony konserwatorskiej A, dla której jako wiodący przyjmuje się kablowy rodzaj tych sieci.
- 5) Poza strefą ochrony konserwatorskiej A dopuszcza się budowę kablowych linii SN15kV i nn0,4kV, jeżeli sprzeciw właścicieli gruntów, problemy techniczne uniemożliwiają lub w istotny sposób utrudniają budowę linii napowietrznych.
- 6) Dopuszcza się budowę wewnątrzowych stacji trafo 15/0,4kV, jeżeli ze względu na charakter obiektów zasilanych [przemysł, usługi, składy, skoncentrowane budownictwo mieszkaniowe] będzie to uzasadnione technicznie i ekonomicznie.
- 7) Ustala się zasady lokalizacji urządzeń elektroenergetycznych SN15kV i 0,4kV w pasach drogowych, otwartych terenach rolnych, ogólnodostępnych terenach komunalnych, a w przypadku braku takich możliwości w terenach dostępnych prawnie i komunikacyjnie służbom właściciela urządzeń.
- 8) Dla lokalizacji nowych stacji trafo 15/0,4kV i linii SN15kV oraz obiektów budowlanych w pobliżu istniejących urządzeń SN15kV należy zachować odległości ochronne przewidziane w przepisach szczególnych – są, to odległości ok. 5,1m od elementów sieci pod napięciem 15kV.
4. Trasy sieci wodociągowej ustala rysunek planu. Sieć wodociągowa zasilana będzie z istniejącego ujęcia grupowego „Dobre”. Zasilanie w wodę terenów przewidzianych pod zabudowę zgodnie z miejscowym planem przewiduje się z istniejącej sieci wodociągowej. Przewiduje się możliwość rozbudowy sieci w ciągu pozostałych dróg lokalnych w miarę zagęszczania zabudowy. Dopuszcza się tymczasowe korzystanie z ujęć indywidualnych /studni przydomowych/ do czasu realizacji sieci wodociągowej.
5. Trasy sieci kanalizacji sanitarnej ustala rysunek planu. Istniejące lokalne systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków przewidziane są do likwidacji, zgodnie z Koncepcją uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej w miejscowości Dobre. Ścieki sanitarne z terenów zabudowy objętych miejscowym planem odprowadzane są grawitacyjnie do kolektorów zbiorczych przewidzianych do realizacji zgodnie z Koncepcją..., a następnie oczyszczane na urządzeniach gminnej oczyszczalni ścieków planowanej do realizacji na gruntach wsi Zdrojówka. Dopuszcza się tymczasowe korzystanie z indywidualnych szczelnych zbiorników bezodpływowych do gromadzenia nieczystości płynnych z wywozem nieczystości do istniejącej oczyszczalni ścieków.
6. Odprowadzenie ścieków opadowych tylko z ulic i ciągów pieszo-jezdných ustalono wykorzystując możliwości powierzchniowego, grawitacyjnego spływu ścieków z odwadnianych obszarów do istniejącego systemu rowów melioracyjnych.

Zagospodarowanie stref

§ 13. Sposoby zagospodarowania terenów w strefach uciążliwych i w strefach ochronnych;

1. W strefie uciążliwości od drogi wojewódzkiej **KDGP** obowiązują następujące rygory :
 - 1) Zakaz budowy budynków mieszkalnych i lokowania mieszkań w budynkach o innym przeznaczeniu w odległości mniejszej niż 40 m od krawędzi jezdni,
 - 2) Zaleca się zmianę przeznaczenia istniejących budynków mieszkalnych zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 40 m od krawędzi jezdni - na funkcje niemieszkalne,
 - 3) Nakaz budowy ogrodzeń pełnych na działkach budowlanych przy granicy z terenami drogi,
 - 4) Nakaz przeznaczania terenów rolnych niskich klas bonitacyjnych położonych w odległości mniejszej niż 40 m od krawędzi jezdni pod zieleń izolacyjną lub zalesienie,
 - 5) Nakaz stosowania w budynkach położonych w odległości mniejszej niż 100 m od granicy terenów drogi stolarki o podwyższonych parametrach izolacyjności akustycznej.
2. W strefie uciążliwości i na terenie cmentarzy oznaczonych symbolami **ZCz** i **ZCc** zakazuje się :
 - 1) budowy budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
 - 2) kopania i wiercenia studni celem poboru wody do celów spożycia przez ludzi lub zwierzęta.
3. W strefie ochrony konserwatorskiej **A** obowiązują następujące rygory :
 - 1) zakaz rozbierania i przebudowywania zasadniczej bryły kościoła,
 - 2) nakaz utrzymania budynku w dobrym stanie technicznym,
 - 3) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych w otoczeniu-ogrodzeniu kościoła,
 - 4) nakaz utrzymania starodrzewu w dobrym stanie wegetacyjnym,
 - 5) zakaz wprowadzania zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
 - 6) nakaz uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań projektowych, budowlanych i remontowych.
4. W strefie ochrony konserwatorskiej **B** ustala się :
 - 1) zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych zasłaniających widok z drogi publicznej na zabytek,
 - 2) nakaz zachowania istniejących podziałów parcelacyjnych,
 - 3) nakaz zachowania istniejącego starodrzewu w dobrym stanie wegetacyjnym,
 - 4) nie wprowadzanie zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
 - 5) zakaz umieszczania reklam powyżej 4 metrów od poziomu terenu,
 - 6) nakaz uzgadniania z wojewódzkim konserwatorem zabytków wszelkich działań projektowych, budowlanych i remontowych.
5. W strefie ochrony konserwatorskiej **K** ustala się :
 - 1) zakaz wznoszenia obiektów kubaturowych zasłaniających widok z drogi publicznej,
 - 2) nakaz zachowania istniejącego starodrzewu w dobrym stanie wegetacyjnym,
 - 3) nie wprowadzanie zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
 - 4) zakaz umieszczania reklam powyżej 4 metrów od poziomu terenu,
6. W strefie obserwacji archeologicznej **OW** ustala się obowiązek ustalenia nadzoru archeologicznego nad prowadzonymi robotami budowlanymi lub ziemnymi.

Tymczasowe zagospodarowanie

§ 14. Sposoby tymczasowego zagospodarowania terenów określa się następująco :

1. Tereny określone planem do scalenia, wymagają podjęcia przez Gminę procedury zgodnej z przepisami szczegółowymi.
2. Na terenach przeznaczonych do zabudowy, do czasu wybudowania przez Gminę infrastruktury technicznej w drodze publicznej, dopuszcza się budowę indywidualnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na działkach budowlanych.

Standardy

§ 15. Standardy obowiązujące w strefach działań określa się następująco :

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej zagrodowej **R-O** ustala się wielkość działek od 700 do 2500 m²,
2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **M2-U** ustala się wielkość działek od 700 do 1500 m².

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 16. 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 wartości nieruchomości o stawkę podstawową w wysokość :

1. 10% dla terenów rolnych, które przeznaczono planem pod zabudowę mieszkaniową,
2. 30% dla terenów rolnych lub o innym dotychczasowym przeznaczeniu, które przeznaczono planem pod usługi.

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

§ 18. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 19. 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