

Uchwała Nr X / 86 / 03

Rady Gminy Dobre

z dnia 24 października 2003 roku

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

Na podstawie art. 26 i art. 36 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. z 2003 r. Nr 80 poz. 717) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmian.) - Rada Gminy Dobre uchwała Miejskowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Dobre dla części wsi Osęczyzna 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 z dnia 30.III.1994 r.)

Przepisy ogólne

§ 1.1. Granice planu obejmują obszar określony Uchwałą Rady Gminy Dobre Nr XVII / 127 / 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,
- 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 jednorodzinnej, letniskowej i pensjonatowej oznaczonej na rysunku planu symbolem **MP**. Podstawowe przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z ogrodami i zadrzewieniami zajmującymi ponad 60% powierzchni działki. Zakaz budowy budynków inwentarskich. Dozwolone jest przeznaczenie części terenu pod usługi stanowiące uzupełnienie przeznaczenia podstawowego nie zakłócające funkcji mieszkaniowych obszaru. Dozwolona jest lokalizacja urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej.
2. 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.
3. 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 turystyki i wypoczynku oraz służących gospodarce leśnej.
4. 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.

Strefy

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

1. Strefę uciążliwości od drogi wojewódzkiej **KUG**,
2. Strefę obserwacji archeologicznej **OW** w jednym obszarze,

Inwestycje celu publicznego

§ 6. Do inwestycji realizujących cel publiczny zalicza się :

1. Obiekty i urządzenia infrastruktury komunalnej :
 - 1) Stacje transformatorowe oznaczone na planie symbolami 1EE, 2EE, których realizację ustala się na lata 2003 do 2015 roku.
2. Drogi i ulice publiczne :
 - 1) 2 KUG 637 - droga istniejąca z jezdnią asfaltową, klasy - główna, kategoria - wojewódzka Nr637 - Warszawa - Stanisławów - Węgrów. Istniejąca szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 20 m do 23 m. Ustala się poszerzenie linii rozgraniczających drogi do 25 m w terenie zabudowy określone na rysunku planu oraz przebudowę na łuku w rejonie skrzyżowania z drogą gminną wewnętrzną.
 - 2) 20 KUD - droga istniejąca gruntowa nie ulepszona, kategoria - gminna, wewnętrzna. Istniejąca szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 10 m. Ustala się budowę jezdni żwirowej o szerokości 6 m. Realizację ustala się do 2006 roku.
 - 3) 14 KUD2 - droga istniejąca gruntowa nie ulepszona, kategoria - gminna, wewnętrzna. Istniejąca szerokość w liniach rozgraniczających wynosi 4 m. Ustala się poszerzenie pasa drogi do 10m oraz budowę jezdni żwirowej o szerokości 6 m. Realizację ustala się do 2006 roku.
3. Sieci infrastruktury technicznej :
 - 1) Sieci elektroenergetyczne oznaczone na planie symbolami EN...kV, EK...kV, których modernizację i realizację ustala się na lata 2003 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

§ 7. Warunki ochrony i racjonalnego kształtowania środowiska ustala się w oparciu o projektowany Obszar Chronionego Krajobrazu Rzeki Rządzy dla obszaru planu, w którym zakazuje się :

1. niszczenia lub uszkodzania drzew i roślin chronionych prawem,
 2. regulacji rzeki,
 3. zmiany stosunków wodnych i niszczenia urządzeń i rowów melioracyjnych na terenach włączonych planem do zabudowy,
 4. wydobywania skał, minerałów i torfu,
 5. zanieczyszczania wód, gleby i powietrza ponad wielkości dopuszczone normami,
- i nakazuje się :
1. rekultywację terenów powydobywczych,
 2. regenerację obiektów, urządzeń i rowów melioracyjnych.

Zasady kształtowania zabudowy

§ 8. 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 6 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. 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.
7. Ogrodzenie od strony ulicy powinno mieć podstawową wysokość 1,50 m.

Zasady zagospodarowania terenów

§ 9.1. 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 samojedźnych,
 - 4) aby łączna powierzchnia usługowa przekroczyła 30% powierzchni budynku mieszkalnego,
 - 5) wyznaczania więcej niż 3 miejsc postojowych na jednej działce,
 - 6) lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko z obowiązkowym wykonaniem raportu oddziaływania na środowisko,
 - 7) wytwarzania i składowania materiałów niebezpiecznych dla ludzi i zwierząt, a także szczególnie szkodliwych dla środowiska.
2. Na terenach budowlanych nakazuje się organizowanie indywidualnych zbiorników gromadzenia odpadów stałych, opróżnianych na podstawie umowy przez przedsiębiorstwo utylizacji odpadów.

Układy komunikacyjne

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

1. Droga istniejąca Warszawa – Węgrów, klasy - główna, kategorii - wojewódzka, o symbolu KUG na rysunku planu - postulowany remont nawierzchni asfaltowej, poboczy i rowów odwadniających wymaga zaangażowania środków budżetowych wojewody.

2. Droga istniejąca i planowana klasy - dojazdowa, kategorii – gminna wewnętrzna, o symbolu KUd na rysunku planu, ma szerokość w liniach rozgraniczających 10m. Postuluje się ustalić je drogą publiczną.
3. Niepubliczne drogi istniejące i planowane klasy - dojazdowe, kategorii - wewnętrzne, nie powinny mieć szerokości mniejszej niż 5m w liniach rozgraniczających.
4. W pasie drogi gminnej dojazdowej ustala 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. Obsługę obszaru i powiązanie z układem komunikacyjnym zewnętrznym zapewnia droga wojewódzka Nr 637 Warszawa - Węgrów jako droga główna o symbolu KUG na rysunku planu.
2. Obsługę ruchu miejscowego spełniają planowane publiczne drogi gminne jako drogi dojazdowe.

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 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 linii elektroenergetycznych SN 15kV i nn 0,4kV oraz lokalizację stacji transformatorowych 15/0,4kV :
 - a) system lokalnych urządzeń elektroenergetycznych obejmujących słupowe stacje 15/0,4kV, napowietrzne linie średniego napięcia 15kV zasilające stacje trafo oraz napowietrzne (z dopuszczeniem odcinków lub całych obwodów kablowych) linie niskiego napięcia wraz z urządzeniami oświetlenia ulicznego;
 - 2) Ustala się zasadę etapowej modernizacji istniejących sieci elektroenergetycznych polegającą na zastępowaniu urządzeń przestarzałych, wyeksploatowanych, urządzeniami nowoczesnymi zapewniającymi dostawę energii elektrycznej o dobrych parametrach technicznych.
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 o niskiej zawartości siarki lub odnawialne źródła energii.
7. Teren objęty planem jest włączony do gminnego systemu gospodarowania odpadami komunalnymi.

Zagospodarowanie stref

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

1. W strefie uciążliwości od drogi wojewódzkiej KUG obowiązują następujące rygory :
 - 1) Zakaz budowy budynków mieszkalnych i lokowania mieszkań w budynkach o innym przeznaczeniu w odległości mniejszej niż 30 m od krawędzi jezdni,
 - 2) Nakaz zmiany przeznaczenia istniejących budynków mieszkalnych zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 30 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 30 m od krawędzi jezdni pod zadrzewienia i zakrzewienia,
 - 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 obserwacji archeologicznej OW ustala się obowiązek ustalenia nadzoru archeologicznego nad prowadzonymi robotami budowlanymi lub ziemnymi.

Tymczasowe zagospodarowanie

§ 14. Na terenach przeznaczonych do zabudowy, do czasu wybudowania przez Gminę infrastruktury technicznej w drodze, dopuszcza się budowę indywidualnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na działkach budowlanych.

Standardy

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

1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MP ustala się wielkość działek od 700 do 2500 m² i szerokości minimum 12 m.
2. Na terenach budowlanych, na których przeprowadzono procedurę scalenia zakazuje się podziałów wtórnych działek budowlanych.

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 nieruchomości o stawkę podstawową w wysokości 10% dla terenów rolnych, które przeznaczono planem pod zabudowę mieszkaniową.

§ 17. W granicach niniejszego planu tracą moc ustalenia tekstu i rysunku Miejsowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Dobrze uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Dobrze Nr XXX / 153 / 1994 z dnia 18.II.1994r. (Dzienniku Urzędowym Województwa Siedleckiego Nr 2 poz. 28 z dnia 30.III.1994r.

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

§ 19. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Dobrze.

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

Przewodniczący Rady Gminy Dobrze

Przewodniczący Rady

Tadeusz Gałązka
Tadeusz Gałązka