

UCHWAŁA Nr 137/XVIII/01 RADY GMINY W SIERPCU

z dnia 31 sierpnia 2001 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu usługowego we wsi Studzieniec gmina Sierpc, pow. sierpecki, woj. mazowieckie.

Na podstawie art. 7 i 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity - Dz.U. Nr 15, poz. 139 z 1999r. z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. Nr 13, poz. 74 z 1996r. z późn. zm.) Rada Gminy w Sierpcu uchwała, co następuje:

§ 1. Uchwała miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu usługowego dla działek o nr ew. 131/1 i 131/2 we wsi Studzieniec.

§ 2.

1. Plan obejmuje obszar działek o nr ew. 131/1 i 131/2 położonych we wsi Studzieniec przy drodze gminnej bezpośrednio skomunikowanej z drogą krajową nr 10 Warszawa - Sierpc - Bydgoszcz - Szczecin. Obszar objęty planem położony jest nad rzeką Sierpienicą i Skrwą w bezpośrednim sąsiedztwie Muzeum Wsi Mazowieckiej - skansenu w Sierpcu.

2. Obszar objęty planem znajduje się na terenach o funkcji upraw rolnych w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Sierpc uchwalonym uchwałą nr 26/IV/94 Rady Gminy w Sierpcu z dnia 29 listopada 1994r. (Dz. Urz. Woj. Płockiego Nr 9, poz. 147 z dnia 8 grudnia 1994 r.)

§ 3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1. zmiana ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sierpc uchwalonego uchwałą nr 26/IV/94 Rady Gminy w Sierpcu z dnia 29 listopada 1994r.
2. określenie warunków zabudowy i zagospodarowania obszaru.

§ 4.

1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) obszar o funkcji usługowej, oznaczony na rysunku planu symbolem U,
- 2) obszar o funkcji usługowo - parkingowej oznaczony na rysunku planu symbolem Up ,
- 3) ciągi tras komunikacyjnych oznaczone na rysunku planu,
- 4) zasady wyposażenia obszaru w urządzenia infrastruktury technicznej.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 ustala się przeznaczenie podstawowe.

§ 5.

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

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające obligatoryjne obszaru o różnym przeznaczeniu, bądź różnych zasadach zagospodarowania - tj. linie rozgraniczające dróg, działek, obszaru z zastrzeżeniem ust. 2.2.
- 2) oznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy.

§ 6.

1. Dla obszaru wymienionego w § 2 ust. 1 tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sierpc uchwalonego uchwałą nr 26/IV/94 Rady Gminy w Sierpcu z dnia 29 listopada 1994r.
2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad ustalonych dla obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, o których mowa w § 8 i § 9 z uwzględnieniem § 10 oraz ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej, wymienionych w § 11 i § 12.

§ 7. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, wyszczególnione w § 4 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Sierpcu, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 3) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenu, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 Kodeksu postępowania administracyjnego),
- 4) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1,
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) obszarze - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

§ 8.

1. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1, symbolem U ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcję usługową.
2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 ustala się zasady zagospodarowania:
 - 1) lokalizowanie zabudowy usługowej, tj. karczmy - w zachodniej części działki nr 131/2, zajazdu z pełnym programem hotelowo - gastronomicznym - we wschodniej części działki nr 131/2 oraz innych związanych z prowadzeniem karczmy i zajazdu, jako budynki wolnostojące,
 - 2) dopuszcza się lokalizowanie funkcji mieszkaniowej dla właściciela i zarządcy obiektu,
 - 3) obsługa komunikacyjna wjazdami od drogi gminnej,
 - 4) należy zachować istniejącą rzeźbę terenu,
 - 5) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej od strony skansenu i drogi, z jednoczesnym dosadzeniem zieleni, tj. gatunków charakterystycznych dla pobliskiego krajobrazu nadrzecznego. Nasadzanie zieleni winno być poprzedzone projektem,
 - 6) ze względu na położenie obszaru objętego planem w strefie stanowisk

archeologicznych z okresu średniowiecza wszelkie prace ziemne należy prowadzić pod ścisłym nadzorem archeologicznym z możliwością jego przekształcenia w ratownicze badania wykopaliskowe z chwilą ujawnienia występowania ciągłej zabytkowej warstwy kulturowej, bądź obiektów archeologicznych. Na prowadzenie prac ziemnych związanych z zabudową wymagane jest zezwolenie Kierownika Delegatury Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Płocku,

7) uciążliwość lokalizowanych funkcji winna ograniczać się do granicy posiadanej własności,

8) dopuszcza się zlokalizowanie budynku stróżówki oraz punktu obserwacyjnego dla ochrony obiektu,

9) dopuszcza się lokalizowanie reklam pod warunkiem uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków ich estetyki i właściwego wkomponowania w otaczający teren. Uzgodnieniu podlega także wymiana reklam.

2. W stosunku do lokalizacji zabudowy ustala się następujące zasady:

1) wysokość zabudowy do 1 i 1/2 kondygnacji nadziemnych z możliwością wykorzystania poddasza na cele użytkowe, pod wysokim dwuspadowym dachem, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

2) dostosowanie architektury budynku do otaczającego krajobrazu kulturowego poprzez nawiązanie do form, materiałów i kolorystyki tradycyjnych dla obszarów wiejskich Mazowsza. Zastosowanie wysokich dachów dwuspadowych. Jako materiały pokryć dachowych należy stosować: trzcinę, gont lub dachówkę ceramiczną. W elewacjach zewnętrznych preferowanym materiałem jest drewno,

3) budynki nie mogą stanowić dominanty kontrastującej z ekspozycją Muzeum, która mogłaby wywołać niekorzystne wrażenie widokowe, szczególnie z terenu skansenu (wglądy z mostku na rzece Sierpienicy, ze skarp, z karczmy),

4) istniejące budynki wchodzące w skład dawnej zagrody młyńskiej znajdują się w złym stanie technicznym i z tego powodu mogą zostać rozebrane. Ze względu na wartość historyczną miejsca, powinny zostać odtworzone w zakresie lokalizacji i charakteru zabudowy, jako obiekty ceglane i drewniane, co pozwoli na zachowanie chronionego krajobrazu kulturowego oraz klimatu dawnej zagrody młyńskiej,

5) dopuszcza się umocnienie skarpy od strony rzeki,

6) stosowanie ogrodzeń nawiązujących swym charakterem i materiałami do otaczającego krajobrazu i pobliskiego skansenu.

§ 9.

1. Na obszarze oznaczonym na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1, symbolem Up ustala się jako przeznaczenie podstawowe funkcję usługowo - parkingową.

2. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 ustala się zasady zagospodarowania:

1) lokalizowanie zabudowy usługowo - parkingowej, tj. parkingu, sanitariatów, budynek socjalno - usługowy, stragany jako budynki wolnostojące, stacja wodna dla rekreacji związanej z bezpośrednim sąsiedztwem rzek: Sierpienicy i Skrwy. Projektowany parking służyć będzie gościom karczmy oraz będzie stanowił uzupełnienie miejsc parkingowych dla zwiedzających Muzeum. Wyklucza się stosowanie rozwiązań standardowych,

- 2) obsługa komunikacyjna wjazdami od drogi gminnej,
 - 3) należy zachować istniejącą rzeźbę terenu, za wyjątkiem dopuszczenia podniesienie terenu dla lokalizacji parkingu w północnej i środkowej części działki nr ew. 131/1,
 - 4) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej od strony skansenu i drogi, z jednoczesnym dosadzeniem zieleni, tj. gatunków charakterystycznych dla pobliskiego krajobrazu nadrzecznego. Nasadzanie zieleni winno być poprzedzone projektem,
 - 5) ze względu na położenie obszaru objętego planem w strefie stanowisk archeologicznych z okresu średniowiecza wszelkie prace ziemne należy prowadzić pod ścisłym nadzorem archeologicznym z możliwością jego przekształcenia w ratownicze badania wykopaliskowe z chwilą ujawnienia występowania ciągłej zabytkowej warstwy kulturowej, bądź obiektów archeologicznych. Na prowadzenie prac ziemnych związanych z zabudową wymagane jest zezwolenie Kierownika Delegatury Mazowieckiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Płocku,
 - 6) uciążliwość lokalizowanych funkcji winna ograniczać się do granicy posiadanej własności,
 - 7) należy zapewnić swobodny dostęp do rzeki Sierpienicy i rzeki Skrwy,
 - 8) rzeki Sierpienicę i Skrwę można wykorzystać do celów rekreacyjnych, np. wędkowanie, spływ łodziami, kajakami itp., w związku z tym dopuszcza się przystosowanie ich brzegów do ww. funkcji jedynie z użyciem tradycyjnych materiałów.
 - 9) dopuszcza się zlokalizowanie budynku stróżówki oraz punktu obserwacyjnego dla ochrony obiektu,
 - 10) dopuszcza się lokalizowanie reklam pod warunkiem uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków ich estetyki i właściwego wkomponowania w otaczający teren. Uzgodnieniu podlega także wymiana reklam.
3. W stosunku do lokalizacji zabudowy ustala się następujące zasady:
- 1) wysokość zabudowy do 1 i 1/2 kondygnacji nadziemnych, z możliwością podpiwniczenia,
 - 2) dostosowanie architektury budynku do otaczającego krajobrazu kulturowego poprzez nawiązanie do form, materiałów i kolorystyki tradycyjnych dla obszarów wiejskich Mazowsza. Zastosowanie wysokich dachów dwuspadowych. Jako materiały pokryć dachowych należy stosować: trzcinę, gont lub dachówkę ceramiczną. W elewacjach zewnętrznych preferowanym materiałem jest drewno,
 - 3) budynki nie mogą stanowić dominanty kontrastującej z ekspozycją Muzeum, która mogłaby wywołać niekorzystne wrażenie widokowe, szczególnie z terenu skansenu (wglądy z mostku na rzece Sierpienicy, ze skarp, z karczmy),
 - 4) istniejące budynki wchodzące w skład dawnej zagrody młyńskiej znajdują się w złym stanie technicznym i z tego powodu mogą zostać rozebrane. Ze względu na wartość historyczną miejsca, powinny zostać odtworzone w zakresie lokalizacji i charakteru zabudowy, jako obiekty ceglane i drewniane, co pozwoli na zachowanie chronionego krajobrazu kulturowego oraz klimatu dawnej zagrody młyńskiej,
 - 5) stosowanie ogrodzeń nawiązujących swym charakterem i materiałami do otaczającego krajobrazu i pobliskiego skansenu.

§ 10. Obszar objęty planem położony jest w bezpośrednim sąsiedztwie Muzeum Wsi Mazowieckiej i w związku z tym wszelkie działania powinny być uzgadniane z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków Województwa Mazowieckiego - Delegatura w Płocku, tj. na etapie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz plan zagospodarowania wraz z projektem budowlanym na etapie decyzji pozwolenia na budowę.

§ 11.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru zabudowy usługowej i usługowo - parkingowej poprzez wjazdy od drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem D 1/2.
2. Droga krajowa nr 10 Włocławek - Sierpc - Bydgoszcz - Szczecin o szerokości w liniach rozgraniczających oznaczonych na rysunku planu.
3. Droga dojazdowa D 1/2 w istniejących liniach rozgraniczających, linia zabudowy zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych. W liniach rozgraniczających drogi dopuszcza się zlokalizowanie miejsc postojowych dla odwiedzających Muzeum. Należy zachować istniejący układ drogi. Ewentualną zmianę nawierzchni należy uzgodnić z Wojewódzkim Oddziałem Służby Ochrony Zabytków Województwa Mazowieckiego - Delegatura w Płocku.
4. Na obszarze pasa drogowego wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg i związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu; dopuszcza się realizację sieci uzbrojenia terenu pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych, a także uzyskanie zgody zarządcy dróg.
5. Na obszarze pasów drogowych dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną.

§ 12. W celu umożliwienia właściwej eksploatacji oraz warunków ochrony środowiska ustala się:

1. zaopatrzenie w wodę do celów bytowo - gospodarczych i przeciwpożarowych z własnego ujęcia wody, tj. studnia głębinowa, do czasu realizacji wodociągu gminnego
2. odprowadzenie ścieków bytowo - gospodarczych i deszczowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i wywożone do miejsc ich unieszkodliwiania lub zastosowanie indywidualnego sposobu oczyszczania i odprowadzenie do cieku wodnego. Docelowo - odprowadzanie ścieków system kanalizacji zbiorczej gminnej
3. zaopatrzenie w ciepło i ciepłą wodę poprzez indywidualny system ogrzewania uwzględniający nowoczesne techniki grzewcze, wykorzystując ekologiczne źródła ciepła
4. usuwanie stałych odpadów komunalnych poprzez indywidualny sposób gromadzenia odpadów w pojemnikach z zaleceniem wstępnej segregacji i okresowo wywożone na zorganizowane wysypisko komunalne
5. zaopatrzenie w gaz - dla prowadzenia sieci gazowej wyznacza się obszar w liniach rozgraniczających dróg
6. doprowadzenia energii elektrycznej z istniejącej linii nn kablami podziemnymi. Lokalizację stacji transformatorowej - jako obiekt kubaturowy w formie uzgodnionej z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków - zasilanej z istniejącej linii napowietrznej 15KV przewiduje się na terenie projektowanych usług

7. dla prowadzenia sieci uzbrojenia wyznacza się obszar w liniach rozgraniczających dróg.

§ 13. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Sierpc.

§ 14. Zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20%.

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

Załącznik nr 1
do uchwały nr 137/XVIII/01
Rady Gminy w Sierpcu
z dnia 31 sierpnia 2001r.

