

UCHWAŁA Nr XVIII/99/2000 RADY GMINY W MACIEJOWICACH

z dnia 1 sierpnia 2000 r.

w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Maciejowice - cz. wsi Podzamcze

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 oraz art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622; Dz.U. z 1997r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz. 734, Nr 123, poz. 775 oraz z 1998r. Nr 155, poz. 1014, Nr 162, poz. 1126), art. 26 i 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 i Nr 41, poz. 412) - Rada Gminy w Maciejowicach postanawia:

Rozdział I Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Uchwalić zmianę w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Maciejowice, przyjętym uchwałą Gminnej Rady Narodowej w Maciejowicach nr VII/29/89 z dnia 9 października 1989r. (Dz.Urz. Woj. Siedleckiego Nr 16, poz. 169 z dnia 18 grudnia 1989r.)

2. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, obejmujący ustaleniami obszar w granicach opracowania planu.

3. Przedmiotowa zmiana planu będzie nazywana dalej planem.

4. Ustalenia planu zgodnie z uchwałą nr XXXI/165/98 Rady Gminy w Maciejowicach z dnia 18 czerwca 1998r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Maciejowice określają:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) linie rozgraniczające ulice, oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych oraz linie rozgraniczające te tereny,
- 4) granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
- 6) zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów,
- 7) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu.

§ 2.

1. Celem planu jest:

- 1) zmiana ustaleń miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Maciejowice wymienionego w § 1 ust. 1,
- 2) określenie warunków i zasad zagospodarowania terenu z poszanowaniem ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- 3) umożliwienie realizacji inwestycji różnorodnym podmiotom gospodarczym.

§ 3.

1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Maciejowicach,
- 2) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu opracowany na mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 4) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi,
- 5) zabudowie usługowej - należy rozumieć zabudowę, w której prowadzona jest działalność gospodarcza określona w przepisach szczególnych jako nieuciążliwa,
- 6) ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zmianami).

§ 4.

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne i symbole uwidocznione na rysunku planu:

- 1) granica opracowania,
- 2) granice ścisłej ochrony konserwatorskiej "A",
- 3) granice strefy ochrony krajobrazu kulturowego "K",
- 4) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- 6) linie wymiarowe z oznaczeniem wymiarów,
- 7) 1U do 4U - tereny zabudowy usługowej,
- 8) 1UT, 2UT - tereny zabudowy usługowej związanej z obsługą turystyki,
- 9) 3UT - tereny usług związanych z obsługą turystyki (pole biwakowe),
- 10) ZP - tereny zieleni,
- 11) RP - tereny rolne,
- 12) KP - teren parkingu,
- 13) 1W do 3W - wody powierzchniowe,
- 14) KDW - droga wojewódzka,
- 15) KDG - drogi gminne,
- 16) KDw - drogi wewnętrzne,
- 17) KX - ciąg pieszo-jezdny,
- 18) 2EE - istniejąca słupowa stacja 15/0,4kV,

- 19) 4EE - projektowana słupowa stacja 15/0,4kV,
- 20) ESN - istniejąca napowietrzna linia SN 15kV,
- 21) ESN - projektowana napowietrzna linia SN 15kV,
- 22) Enn - istniejąca napowietrzna linia n.n. 0,4kV,
- 23) Enn - istniejąca napowietrzna linia n.n. 0,4kV - do rozbiórki,
- 24) Enn - projektowana napowietrzna linia n.n. 0,4kV
- 25) Enn - projektowana napowietrzna linia n.n. 0,4kV z oświetleniem drogowym.

2. Pozostałe oznaczenia pełnią funkcję informacyjną.

§ 5.

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad i warunków ustalonych w uchwale z uwzględnieniem przepisów szczególnych.
2. Ustala się możliwość realizacji uzasadnionych warunkami technicznymi i ekonomiką budowy urządzeń liniowych związanych z rozbudową systemów komunikacji oraz infrastruktury sanitarnej, o których mowa w § 16 i 17 stosownie do projektów budowlanych opracowanych w oparciu o przepisy szczególne.

§ 6.

1. Ustala się bezwzględną ochronę dóbr kultury w granicach określonych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w oparciu o przepisy szczególne.

Rozdział II

Przeznaczenie terenu oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 7.

1. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową związaną z nieuciążliwą działalnością usługową i gospodarczą.
2. Tereny, o których mowa w ust. 1 oznaczone są na rysunku planu symbolami 1U do 4U.
3. Uzupełniającymi funkcjami są:
 - 1) liniowe, terenowe, punktowe i kubaturowe elementy towarzyszącej infrastruktury technicznej,
 - 2) zabudowa mieszkaniowa,
 - 3) zieleń towarzysząca.
4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) istniejąca zabudowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie oraz zmianie sposobu użytkowania budynków pod warunkiem utrzymania wymienionego w ust. 1 i 3 przeznaczenia terenu i spełnienia wymogów określonych w pkt 2-5,
 - 2) forma architektoniczna budynków usługowych powinna być dostosowana do krajobrazu, budynki te powinny spełniać następujące wymagania:
 - a) rzut poziomy budynku winien być prostokątny a bryła budynku prostopadłościenna,
 - b) wysokość budynków liczona od poziomu terenu wzdłuż środkowej osi rzutu budynku do kalenicy nie powinna przekraczać 10,0m,

- c) liczba kondygnacji nie powinna przekraczać 2 kondygnacji naziemnych. Zaleca się zabudowę parterową z poddaszem użytkowym,
 - d) wysokość podmurówki nie powinna przekraczać 1,0m,
 - e) dach z kalenicą równoległą do dłuższego boku budynku powinien być dwuspadowy, symetryczny lub wielospadowy o nachyleniu połaci dachowych 27-45°. Ustala się zakaz stosowania dachów jednospadowych, dachów asymetrycznych z kalenicą przesuniętą w pionie oraz stropodachów;
- 3) parkingi powinny być zapewnione w granicach własnych terenów,
 - 4) zabudowana część terenu nie może przekraczać 30% powierzchni. Pozostała niezabudowana część winna być zagospodarowana jako zieleń wypoczynkowa,
 - 5) ogrodzenie od strony dróg powinno być dostosowane do architektury budynków. Maksymalna wysokość ogrodzenia 1,40m licząc od poziomu terenu;
 - 6) zakaz likwidacji oraz nakaz ochrony istniejącego lasu na terenie 1U,
 - 7) zakazuje się bezpośredniego wjazdu z drogi wojewódzkiej KDW 807,
 - 8) nakazuje się wykonanie wjazdów (z bramami i furtkami) na głębokość 3,0m licząc od linii rozgraniczającej tereny zabudowy usługowej od terenów dróg lokalnych i dojazdowych.

§ 8.

- 1. Ustala się przeznaczenie terenu pod zabudowę usługową związaną z obsługą turystyki (hotele, gastronomia i inne), zabudowę z zakresu kultury, zdrowia i sportu.
- 2. Tereny, o których mowa w ust. 1 oznaczone są na rysunku planu symbolami 1UT - 2UT.
- 3. Uzupełniającymi funkcjami są:
 - 1) zieleń towarzysząca,
 - 2) zabudowa mieszkaniowa,
 - 3) liniowe, terenowe, punktowe i kubaturowe elementy towarzyszącej infrastruktury technicznej.
- 4. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu określono w § 7 ust. 4 pkt 1 - 5.

§ 9.

- 1. Ustala się przeznaczenie terenu pod usługi związane z obsługą turystyki (pole biwakowe).
- 2. Teren, o którym mowa w ust. 1 oznaczony jest na rysunku planu symbolem 3UT.
- 3. Uzupełniającymi funkcjami są:
 - 1) zieleń towarzysząca,
 - 2) liniowe, terenowe, punktowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej.
- 4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) wprowadza się zakaz zabudowy z wyjątkiem lokalizacji niezbędnych obiektów służących do prawidłowego funkcjonowania pola biwakowego (sanitariaty),
 - 2) obowiązek ochrony istniejących zadrzewień i zakrzewień.
- 5. Obsługę komunikacyjną terenu wym. w ust. 1 zapewni ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem KX.

§ 10.

- 1. Ustala się tereny zieleni o wysokim reżimie ochrony oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zabudowy, zagospodarowania i ochrony:

- 1) wprowadza się zakaz nowej zabudowy,
- 2) dopuszcza się:
 - a) modernizację, przebudowę lub rozbudowę istniejących obiektów pod ścisłym nadzorem konserwatorskim,
 - b) urządzenia turystyczne (ścieżki piesze, rowerowe, konne itp.),
 - c) lokalizację obiektów budowlanych związanych z obsługą turystów (medyczne, instruktorskie, gastronomii, sanitariaty, itp.),
 - d) obiekty budowlane, o których mowa w ust. 2 pkt 2c winny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz i spełniać następujące wymogi:
 - powierzchnia zabudowy do 30m²,
 - wysokość do 5,0m (jedna kondygnacja naziemna),
 - wysokość podmurówki do 0,5m,
 - dach symetryczny o kącie nachylenia 25-40°,
 - e) lokalizację urządzeń i obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną i infrastrukturą techniczną.
- 3) nakazuje się ochronę istniejących zadrzewień i zakrzewień.

§ 11.

1. Ustala się tereny rolne. Tereny te oznaczone zostały na rysunku planu symbolami 1RP, 2RP.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 przeznacza się na uprawy polowe, łąki i pastwiska. Obowiązuje zachowanie użytkowania rolniczego bez prawa wszelkiej zabudowy, w tym związanej z użytkowaniem rolniczym.

3. Dopuszcza się lokalizację elementów infrastruktury technicznej, jeśli są one niezbędne do prawidłowego funkcjonowania i zagospodarowania obszaru objętego planem.

§ 12.

1. Ustala się teren parkingu. Teren ten oznaczony został na rysunku planu symbolem KP.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami szczególnymi.

§ 13.

1. Ustala się tereny otwarte - wody powierzchniowe. Tereny te zostały oznaczone na rysunku planu symbolami 1W, 2W, 3W.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) istniejące stawy mogą być przebudowane z zachowaniem historycznego układu,
- 2) istniejące groble mogą być wykorzystane jako ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem KX.

Rozdział III

Ochrona i kształtowanie środowiska

§ 14.

1. Na obszarze planu obowiązują następujące ustalenia:

- 1) nakaz zachowania walorów środowiska przyrodniczego,
- 2) obowiązek przestrzegania zasad gospodarowania dla Nadwiślańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu określonych w przepisach szczególnych,
- 3) nakaz ochrony pomników przyrody,
- 4) zakaz realizowania inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska określonych w przepisach szczególnych,
- 5) zakaz realizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska określonych w przepisach szczególnych,
- 6) nakaz zachowania istniejących lasów oraz skupisk zieleni wysokiej,
- 7) nakaz zachowania zadrzewień przywodnych,
- 8) zakaz wycinania drzew, z wyjątkiem przypadków bezpośredniego zagrożenia lub wynikających z konieczności poszerzenia dróg,
- 9) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub gruntu,
- 10) zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie przeznaczonych,
- 11) nakaz stosowania paliwa ekologicznego.

Rozdział IV

Ochrona dóbr kultury

§ 15.

1. Plan wyznacza następujące strefy ochrony konserwatorskiej:
 - 1) strefa "A" - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej obejmująca tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1UT, 2UT, ZP, 1RP, część 2RP, KP, 2U, 3U, 4U, 1W i część 2W,
 - 2) strefa "K" - ochrony krajobrazu kulturowego obejmująca tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 3W i część 2W.
2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) w strefie "A" - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej:
 - a) zachowanie założenia pałacowo - parkowego, utrzymanie istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych, układu stawów i cieków wodnych,
 - b) zakaz wytyczania nowych ciągów komunikacyjnych.
 - 2) w strefie "K" ochrony krajobrazu kulturowego postuluje się:
 - a) zachowanie istniejącego drzewostanu,
 - b) utrzymanie istniejącego użytkowania,
 - c) nie wprowadzanie zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
 - d) nie lokalizowanie obiektów kubaturowych.
3. Wszelkie działania inwestycyjne i prace projektowe w strefach, o których mowa w ust. 1 i 2 muszą być konsultowane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie koncepcji i zatwierdzane na etapie realizacji.

Rozdział V

Komunikacja i infrastruktura sanitarna

§ 16.

1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenu odbywać się będzie poprzez:
 - 1) drogę wojewódzką oznaczoną na rysunku planu symbolem KDW nr 807,
 - 2) drogi gminne oznaczone na rysunku planu symbolem KDG,
 - 3) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDw,
 - 4) ciąg pieszo-jezdny oznaczony na rysunku planu symbolem KX.
2. Ustala się następujące szerokości w liniach rozgraniczających układu drogowego, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) drogi KDW 807 - 20-25m,
 - 2) dróg gminnych - 12m,
 - 3) dróg wewnętrznych - 12m,
 - 4) ciągu pieszo-jezdnego - 5m.
3. Wprowadza się obowiązek zachowania parametrów technicznych układu drogowego wymienionego w ust. 1 zgodnych z przepisami szczególnymi.
4. Ustala się minimalne linie zabudowy:
 - 8m od linii rozgraniczających drogę wojewódzką nr 807,
 - 6m od linii rozgraniczających dróg gminnych,
 - 6m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych.

§ 17.

1. W celu właściwego użytkowania terenów objętych planem ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury sanitarnej:
 - 1) zaopatrzenia w wodę z projektowanego wodociągu wiejskiego,
 - 2) odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych i ich okresowy wywóz do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem objętym niniejszym planem,
 - 3) odprowadzanie wód opadowych powierzchniowo do gruntu,
 - 4) ogrzewanie budynków indywidualnie z własnych kotłowni na paliwo gazowe lub olejowe,
 - 5) zaopatrzenie w gaz ziemny z istniejącej sieci wiejskiej,
 - 6) gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach na terenie posesji i ich okresowy wywóz na wysypisko odpadów stałych.
2. Dopuszcza się:
 - 1) tymczasowe - do czasu wybudowania wodociągu wiejskiego - korzystanie ze studni indywidualnych,
 - 2) stosowanie indywidualnych lub osiedlowych oczyszczalni ścieków z odpływem do rzeki Okrzejki lub rozsączkowaniem w gruncie.

Rozdział VI

Infrastruktura elektroenergetyczna

§ 18.

1. Ustala się zasadę pełnego zaopatrzenia w energię elektryczną o właściwych parametrach technicznych realizowaną poprzez budowę nowych urządzeń, odbudowę, adaptację i przebudowę istniejących sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia 0,4kV. Obejmują one:

- a) odbudowę częściowo zdemontowanej linii SN 15kV i stacji trafo 15/0,4kV oznaczonej na rysunku planu symbolem 2EE i noszącej rejestrową nazwę "Podzámce PG02";
- b) adaptację istniejącej linii n.n. wyprowadzonej ze stacji 2EE do zasilania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 3UT, 3U oraz 2U;
- c) budowę nowej linii n.n. 0,4kV (1 i 2 torowej) wyprowadzonej ze stacji trafo 15/0,4kV 3EE ("Podzámce Bloki") i przeznaczonej do zasilania terenów 1U, 1UT, 2UT; oraz do jednoczesnego oświetlenia odcinka drogi KDW 807;
- d) budowę nowej stacji 15/0,4kV (4EE) wraz z odcinkiem zasilającej ją linii SN 15kV;
- e) adaptację i przebudowę linii n.n. zasilanych ze stacji 1EE ("Podzámce PG01") do zasilania ze stacji 4EE.

2. Ustala się zasadę budowy urządzeń zasilających średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia 0,4kV jako urządzeń napowietrznych, z dopuszczeniem budowy odcinków kablowych linii niskiego napięcia jeśli zgodę na budowę takich linii wyrazi właściwy zakład energetyczny.

3. Ustala się zasadę lokalizacji słupów linii niskiego napięcia z urządzeniami oświetlenia ulicznego w pasie drogi KDW 807.

4. Dopuszcza się budowę urządzeń średniego napięcia 15kV i niskiego napięcia 0,4kV nie pokazanych na rysunku planu oraz korekty lokalizacji urządzeń pokazanych na rysunku planu jeżeli zmiany takie spowodowane będą względami technicznymi i ekonomicznymi niemożliwymi do przewidzenia na etapie sporządzania planu.

Rozdział VII

Przepisy końcowe

§ 19. Zgodnie z art. 10, ust. 3 art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym określa się zerową stawką służącą do naliczenia opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości.

§ 20. W zakresie ustalonym niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr VII/29/89 Rady Gminy w Maciejowicach z dnia 9 października 1989r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Maciejowice (Dz.Urz. Woj. Siedleckiego Nr 16, poz. 169 z dnia 18 grudnia 1989r.).

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

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

