

UCHWAŁA Nr VIII/66/2003 RADY GMINY W SADOWNEM

z dnia 25 sierpnia 2003 r.

w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowne w części dot. wsi Płatkownica.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 8 ust. 1 i 2, art. 10 ust. 1, 2 i 3, art. 26 i 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 85 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z dnia 10 maja 2003r.) Rada Gminy w Sadownem uchwala, co następuje:

Rozdział I Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Wprowadza się zmianę w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowne przyjętym uchwałą nr V/24/94 Rady Gminy w Sadownem z dnia 29 listopada 1994r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowne opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Siedleckiego nr 15 poz. 198, dotyczącą części wsi Płatkownica.
2. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, obejmujący ustaleniami obszar w granicach opracowania zmiany w planie.
3. Przedmiotowa zmiana planu będzie nazywana dalej planem.

§ 2.

1. Ustalenia planu, zgodnie z uchwałą nr XXVI/164/2001 Rady Gminy w Sadownem z dnia 6 lutego 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowne, obejmują:
 - 1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 2) linie rozgraniczające ulice, place, oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
 - 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, zasobów wodnych i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.
2. Plan, o którym mowa w ust. 1, obejmuje część obszaru wsi Płatkownica, którego granice

określone na rysunku, wyznaczają:

- 1) od północy i zachodu droga gminna nr 3637006, stanowiąca część działek o numerach ewidencyjnych 61 i 821,
- 2) od południa i wschodu kompleks leśny.

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

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Sadownem,
- 2) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu, opracowany na mapie w skali 1:5000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 4) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogają przeznaczenie podstawowe,
- 7) zaleceniu - oznacza to wskazanie sposobu zastosowania określonych rozwiązań projektowych, wynikających ze względów funkcjonalnych, ekologicznych, estetycznych i technicznych,
- 8) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu,
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi.

§ 4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ukształtowanie ładu przestrzennego uwzględniającego zasady zagospodarowania terenu,
- 2) określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska.

§ 5. Jako zgodne z planem uznaje się:

- 1) wyznaczenie dodatkowych dróg dojazdowych wewnętrznych do działek w obrębie terenów, o których mowa w rozdziale II,
- 2) wyznaczenie tras urządzeń liniowych oraz terenów urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej i komunalnej, o której mowa w Rozdziale IV, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu.

§ 6.

1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą, plan wyodrębnia tereny będące przedmiotem ustaleń, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowymi, dla których ustala się podstawowe przeznaczenie terenu:

- 1) ZR - tereny zabudowy lotniskowej,
- 2) L - tereny lasów,
- 3) DD - teren drogi dojazdowej.

2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne, uwidocznione na rysunku planu:

- 1) granica opracowania,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,

3. Oznaczenie KDG - występujące na rysunku planu, poza granicami jego ustaleń, pełni funkcję informacyjną. Jest to istniejąca droga gminna klasy D, przeznaczona w obowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowne pod komunikację.

Rozdział II

Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy terenów

§ 7.

1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZR i 2ZR.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów, o których mowa w ust. 1 jest zabudowa letniskowa.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) uprawy ogrodnicze i zieleń towarzysząca,
- 2) terenowe, punktowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) istniejąca zabudowa letniskowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie, pod warunkiem utrzymania wymienionego w ust. 1, przeznaczenia terenu oraz spełnienia wymogów określonych w ust. 5,
- 2) wolne tereny przeznacza się pod zabudowę letniskową,
- 3) zachowanie istniejących podziałów geodezyjnych, z możliwością scalania terenów sąsiednich i dokonywania nowych podziałów geodezyjnych,
- 4) minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku podziałów nie powinna być mniejsza niż 2000m²,
- 5) front działki powstałej w wyniku podziałów nie powinien być mniejszy niż 20.0m,
- 6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki nie powinna być mniejszą niż 90% powierzchni działki,
- 7) budynki powinny być realizowane z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy:
 - a) 12.0m - od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG,
 - b) 10.0m - od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem DD,
- 8) pełne zaspokajanie potrzeb w zakresie parkowania na własnej działce,
- 9) pozostawienie pasów szerokości 10m wolnych od nowej zabudowy i ogrodzeń od strony gruntów leśnych, graniczących z obszarem objętym planem.

5. Plan ustala następujące warunki kształtowania zabudowy terenów:

- 1) konieczność odpowiedniego wkomponowania budynków letniskowych otaczający krajobraz, oraz zapewnienia estetycznego wyglądu i wyeksponowanego wyrazu architektonicznego odpowiadającego funkcji letniskowej,
- 2) forma architektoniczna projektowanych budynków letniskowych powinna nawiązywać do miejscowych i regionalnych tradycji budownictwa letniskowego,
- 3) stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci od 25° do 45°, z kalenicą równoległą do osi drogi, bez uskoku w linii kalenicy,
- 4) maksymalna wysokość budynków letniskowych nie powinna przekraczać 6.5m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu. Plan dopuszcza wykorzystanie poddasza na cele użytkowe,
- 5) budynki o lekkiej konstrukcji, posadowieniu napowierzchniowym,
- 6) ogrodzenie frontowe działek ażurowe, z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości do 1.5m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

§ 8.

1. Plan wyznacza tereny istniejących lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem L.
2. Na terenach lasów, o których mowa w ust. 1, obowiązują zasady zagospodarowania oraz ochrony:

- 1) zakaz zabudowy,
- 2) zakaz uszczuplania powierzchni,
- 3) zakaz niszczenia i prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanu,
- 4) dopuszcza się:
 - a) lokalizację obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną i wodną,
 - b) urządzania turystycznych ścieżek pieszych i rowerowych.

§ 9.

1. Plan wyznacza teren na poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem DD.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenu, o którym mowa w ust. 1, jest droga dojazdowa wewnętrzna, przeznaczona głównie do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej projektowanego zagospodarowania, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 7.0m.
3. Plan ustala, że warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 i 2 zostaną określone na etapie projektu budowlanego, bez konieczności zmiany planu.
4. Plan ustala sytuowanie urządzeń związanych z budową systemów infrastruktury technicznej i komunalnej, w obrębie linii rozgraniczających drogi dojazdowej, pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w przepisach szczególnych.

Rozdział III

Ochrona i kształtowanie środowiska

§ 10. Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ograniczenie do minimum wycinania istniejących zadrzewień,
- 2) maksymalna ochrona istniejącej szaty roślinnej, wartościowej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym,
- 3) nakaz prowadzenia wzmożonego nadzoru budowlanego w zakresie ładunku przestrzennego, poprzez stosowanie w budownictwie form architektonicznych nawiązujących do tradycji regionalnej, nie powodujących dysharmonii z cechami estetycznymi krajobrazu,
- 4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub gruntu,
- 5) nakaz stosowania rozwiązań w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- 6) zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie przeznaczonych.

Rozdział IV

Komunikacja i infrastruktura techniczna

§ 11. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:

- 1) obsługę zewnętrzną i powiązania z układem komunikacyjnym zapewni istniejąca droga gminna Płatkownica - Sójkówka, przylegająca do zachodniej i północnej granicy obszaru objętego planem oraz droga dojazdowa,
- 2) obsługę wewnętrzną obejmującą drogi dojazdowe i dojazdy, należy dostosować do potrzeb projektowanej zabudowy i wymogów przepisów szczególnych.

§ 12.

1. Ustala się następujące zasady obsługi terenów zabudowy w zakresie infrastruktury sanitarnej:

- 1) zaopatrzenie w wodę dla celów komunalnych i ppoż. z projektowanego wodociągu wiejskiego, w oparciu o ujęcie wody zlokalizowane we wsi Sadowne,
- 2) odprowadzenie ścieków bytowo - gospodarczych do szczelnego zbiornika bezodpływowego, usytuowanego na działce i okresowy ich wywóz - do czasu wybudowania oczyszczalni ścieków w Sadownem - do oczyszczalni ścieków w Węgrowie,
- 3) odprowadzenie wód deszczowych na własny teren poprzez studzienki chłonne,
- 4) gromadzenie odpadów stałych w szczelnie zamkniętych kontenerach na wydzielonym własnym terenie i po ich segregacji, wywożenie na wysypisko położone poza obszarem objętym niniejszym planem,
- 5) ogrzewanie budynków indywidualne z własnych źródeł ciepła, z użyciem nośników energii nieuciążliwych dla środowiska.

2. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia.

3. Warunki techniczne uzbrojenia inżynierskiego terenów objętych planem należy uzgodnić z użytkownikami tych urządzeń na etapie opracowania projektu budowlanego.

4. Dopuszcza się tymczasowe korzystanie ze studni indywidualnych, do czasu wybudowania wodociągu wiejskiego.

Rozdział V

Przepisy końcowe

§ 13. Zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym określa się zerową stawkę służącą do naliczania opłaty, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanej zmianą planu.

§ 14. W zakresie ustalonym niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr V/24/94 Rady Gminy w Sadownem z dnia 29 listopada 1994r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowne, opublikowana w Dz. Urz. Woj. Siedleckiego Nr 15, poz. 198.

§ 15. Odpowiedzialnym za wykonanie uchwały jest Wójt Gminy Sadowne.

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

**ZMIANA MIEJSCOWEGO
PLANU OGÓLNEGO
PRZESTRZENNEGO
ZAGOSPODAROWANIA
GMINY SADOWNE
POWIAT
WIEŚ PŁATKOWNICA**

**WIEGROWSKI
SADOWNE
skala 1:5000**

LEGENDA

	GRANICA OPRACOWANIA
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYCH FUNKCJACH I RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	TERENY ZABUDOWY LETNISKOWEJ
	TERENY ŁASÓW
	DROGA GMINNA NR 3637008 PŁATKOWNICA-SÓJKÓWEK
	DROGA DOJAZDOWA

PRZEWODNICZĄCY
RADY SMINX
Jerzy Wycech

OPRACOWAŁA:
mgr inż. WIESŁAWA KLATYER
URBANISTA W/urup 3 97/88
08-110 Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością
tel. 07251 844-1170



1000

SHDQWNE

1067/2002
02.07.24

Plot known
12
5000