

UCHWAŁA Nr VIII/102/00 RADY GMINY W KORCZEWIE

z dnia 27 kwietnia 2000 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Korczew dla obszaru położonego w obrębie wsi Mogielnica

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139, tekst jednolity z późniejszymi zmianami) i art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 1996r. Nr 13, poz. 73, tekst jednolity z późniejszymi zmianami) oraz w wykonaniu uchwały Rady Gminy w Korczewie Nr XXX/135/97 z dnia 16 sierpnia 1997r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany do miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Korczew dla obszaru położonego w obrębie wsi Mogielnica, Rada Gminy Korczew uchwala, co następuje:

Rozdział I Zakres zobowiązań

Obszar opracowania

§ 1.

1. Zmienia się ustalenia Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Korczew, uchwalonego Uchwałą Rady Gminy w Korczewie Nr VI/35/94 z dnia 1.12.1994r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Siedleckiego Nr 13, poz. 171 z dnia 14.12.1994r. w obrębie wsi Mogielnica:

- dla działek o numerach: 124/*, 127/*, 130/*, 151/* i 152, którego granice wyznacza od strony północnej rzeka Bug, od strony południowej nieurządzona droga gminna Starczewice-Mogielnica, oznaczona w planie ogólnym symbolem KDG 009 i droga powiatowa Korczew - Frankopol, oznaczona symbolem KDW 171, od strony wschodniej rów z wodą, określonego w planie ogólnym jako strefa ekologiczna E (użytki zielone, lasy);
- dla działki nr 129 położonej między nieurządzoną drogą gminną Starczewice - Mogielnica od północy, oznaczoną w planie ogólnym symbolem KDG 009 a drogą powiatową Korczew - Frankopol od południowego-zachodu, oznaczoną symbolem KDW 171, określonego w planie ogólnym jako strefa siedliskowo-letniskowa ML (tereny zabudowy rolniczej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej);
- dla działki nr 141 położonej pomiędzy drogą powiatową Korczew - Frankopol od północnego - wschodu, oznaczoną symbolem KDW 171 a południową granicą gruntów wsi Mogielnica, określonego w planie ogólnym jako strefa siedliskowo - letniskowa ML (tereny zabudowy rolniczej z dopuszczeniem zabudowy letniskowej) i strefa ekologiczna E (grunty orne i użytki zielone).

2. Z wyżej wymienionego obrębu wydziela się obszary o funkcjach określonych zmienioną

symboliką.

Czas działania i cel regulacji zawartych w ustaleniach planu

§ 2.

1. Plan określony jest jako perspektywiczny bez sprecyzowania terminu jego obowiązywania.
2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:
 - 1) umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji korzyści wynikających ze wspólnych działań,
 - 2) określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu z poszanowaniem wymagań ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego w strefie chronionego krajobrazu obszaru nadbużańskiego,
 - 3) kształtowanie ładu przestrzennego wynikającego z tworzenia obiektów podnoszących na wyższy poziom funkcjonowania okolicy i jakości życia mieszkańców.

Przedmiot planu

§ 3.

1. Przedmiotem ustaleń planu jest teren przeznaczony pod budownictwo lotniskowe, oznaczony na rysunku planu symbolem UT (usługi turystyczne).
2. Na terenie, o którym mowa w punkcie 1 ustala się przeznaczenie (funkcje) podstawowe i uzupełniające oraz warunki jego dopuszczenia.
3. Teren, o którym mowa w punkcie 2 może być w całości wykorzystany na cele zgodne z jego podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego, na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia planu, o których mowa w par. 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) obszarze - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczeniu podstawowym, wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 3) Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Korczew, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 4) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
- 5) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek zmian planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
- 6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
- 8) działce - należy przez to rozumieć działkę lotniskową określoną liniami podziału wewnętrznego terenu o tym samym sposobie użytkowania.

Zakres stanowienia rysunku planu

§ 5.

1. Ustalenia zawarte w treści niniejszej uchwały odnoszą się do terenu objętego granicami zmian planu określonymi na rysunku planu.
2. Integralną częścią zmian planu jest rysunek planu w skali 1:1000 określony jako Zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Korczew dla obszaru w obrębie wsi Mogielnica, stanowiący załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmian planu w skali 1:1000 są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granice opracowania i obszaru objętego zmianą planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach - ściśle określone,
 - 3) linie podziału wewnętrznego terenów o tych samych funkcjach - ściśle określone,
 - 4) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania - ściśle określone,
 - 5) linie zabudowy obowiązujące dla domków letniskowych - ściśle określone,
 - 6) linie zabudowy obowiązujące dla domków letniskowych - nieprzekraczalne,
 - 7) linie wymiarowe wraz z oznaczeniami wymiarów i inne motywy urbanistyczne,
 - 8) domki letniskowe - projektowane,
 - 9) domki letniskowe istniejące - przeznaczone do adaptacji,
 - 10) domki letniskowe i suche ustępy istniejące - przeznaczone do likwidacji,
 - 11) tereny usług turystycznych UT,
 - 12) teren usług turystycznych UT1 (zabudowa letniskowa),
 - 13) teren usług turystycznych UT2 (tereny otwarte),
 - 14) droga powiatowa KDW 171,
 - 15) droga gminna KDG 009,
 - 16) droga dojazdowa KD,
 - 17) strefa obserwacji archeologicznej OW.
 - 18) strefa ochrony konserwatorskiej W,
 - 19) zbiorniki szczelne na nieczystości,
 - 20) trasa przewodów wodociągowych projektowanych "w",
 - 21) trasa linii elektrycznej SN wraz ze strefą techniczną.
4. Następujące oznaczenia na rysunku planu w skali 1:1000 ma charakter informacyjny lub są postulatami.
 - 1) linie podziału wewnętrznego terenów o tych samych funkcjach - określone orientacyjne (postulat),
 - 2) domki letniskowe istniejące - do adaptacji (informacja),
 - 3) domki letniskowe i suche ustępy - do likwidacji (postulat),
 - 4) domki letniskowe projektowane na terenach orientacyjnego podziału wewnętrznego terenów o tych samych funkcjach (postulat),
 - 5) zorganizowane miejsce na ognisko (postulat).
5. Przebieg linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu może być zmieniony w wyniku:

- 1) zmiany planu miejscowego,
 - 2) uściślenia granic własności w zakresie postulowanych linii rozgraniczenia dróg dojazdowych i wtórnych podziałów nieruchomości w obrębie wyznaczonych planem terenów pod budownictwo lotniskowe.
6. Dopuszczalne są korekty tras instalacji w fazie opracowywania projektu budowlanego (dokumentacji technicznej), uzasadnione warunkami technicznymi i ekonomią budowy.
7. Dopuszczalne jest projektowanie innych tras infrastruktury technicznej (np. sieć kanalizacyjna) nie oznaczonych na rysunku zmian planu, jeśli są one niezbędne dla właściwego użytkowania terenu i domków lotniskowych oraz nie spowoduje to konieczności wywłaszczenia gruntów.
8. Oznaczenia graficzne dotyczące domków lotniskowych projektowanych nie mają znaczenia obowiązującego dla ich kształtu. Obrys tych obiektów może być projektowany w zależności od potrzeb inwestora i przepisów szczególnych.
9. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w decyzjach administracyjnych należy w szczególności określać według zasad i warunków ustalonych w niniejszej uchwale a zwłaszcza w paragrafach 2, 5, 6, 7 i 8.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

I.

Ustalenia dla obszarów funkcjonalnych

§ 6.

1. Ustala się tereny zabudowy lotniskowej. Tereny te zostały oznaczone na rysunku zmian planu symbolami UT, a w zakresie tego przeznaczenia obszary UT1 (1UT1, 2UT1, 3UT1, 4UT1, 5UT1, 6UT1 i 7UT1) oraz UT2.
2. Ustala się następujące przeznaczenie (funkcję) wymienionych wyżej terenów:
 - 1) podstawową funkcją jest zabudowa lotniskowa,
 - 2) uzupełniającymi funkcjami są:
 - a) liniowe, terenowe i punktowe elementy infrastruktury technicznej, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem,
 - b) taras dolny i taras górny (skarpa rzeki),
 - c) zieleń towarzysząca.
3. Ustala się przeznaczenie szczegółowe terenu w poszczególnych obszarach:
 - 1) obszar oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem UT1 przeznaczony jest pod zabudowę lotniskową (domki lotniskowe, drogi dojazdowe, zieleń towarzysząca),
 - 2) obszar oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem UT2 wzdłuż rzeki i rowu z wodą (taras dolny i taras górny - skarpa oraz rów z wodą i skarpami oraz zieleń towarzysząca).
4. Ustala się następujące parametry i zasady zagospodarowania działek lotniskowych (punkt 3 ustęp 1):

- 1) charakter zabudowy letniskowej ekstensywny i wynosi /ha brutto,
 - 2) powierzchnia działki letniskowej od 467m² do 3.360m². Średnio około 1000 m²,
 - 3) nie dopuszcza się do dalszego rozdrabniania działek poza postulatem orientacyjnego podziału wewnętrznego wskazanych dużych działek. Zaleca się łączenie istniejących małych działek tak, aby minimalna pow. działki wynosiła 900m²,
 - 4) usytuowanie domków letniskowych na rysunku planu określa zasadę. Szczegółowa lokalizacja domków powinna uwzględniać możliwość bezkolizyjnego posadowienia obiektu z zachowaniem istniejącego drzewostanu i ekonomicznej odległości od szczelnego zbiornika na nieczystości.
5. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania obszarów, o których mowa w punkcie 3 ustęp 1:
- 1) architektura domku letniskowego powinna harmonijnie wpisywać się w krajobraz oraz nawiązywać do architektury regionalnej, w szacunku do bliskości rzeki i jej otoczenia. Preferuje się zastosowanie atrakcyjnych form, detali i materiałów (np. drewno). Rzut poziomy zbliżony do prostokąta, z dopuszczeniem ryzalitów ganków, werand,
 - 2) wysokość domków letniskowych - do dwóch kondygnacji (w tym poddasze mieszkalne),
 - 3) poziom 0,00 parteru nie może znajdować się wyżej niż 1,0m na poziomem terenu w miejscu lokalizacji obiektu. Zakazuje się niwelowania terenu (poza niezbędnym) i podpiwniczania domków,
 - 4) wysokość kondygnacji określają przepisy szczególne Prawa Budowlanego. Dopuszczalne jest zwiększenie minimalnej wysokości kondygnacji o 20%,
 - 5) dachy dwu- lub wielospadowe, o nachyleniu połaci w przedziale od 30° do 60°. Nie dopuszcza się dachów o połaciach asymetrycznych lub o niejednakowych kątach nachylenia a także jednospadowych lub płaskich,
 - 6) zakazuje się budowania domków letniskowych w nawiązaniu do obcych wzorów czerpiących z tradycji charakterystycznych dla innych regionów (np. dach góralski, szachulec, itd.),
 - 7) każdy domek istniejący adoptowany i domek projektowany musi być wyposażony w pomieszczenie sanitarne (łazienkę),
 - 8) do czasu realizacji komunalnych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków dopuszcza się indywidualne ujęcie wody (studnię), urządzenie do gromadzenia ścieków sanitarnych, z zapewnieniem ich usuwania i oczyszczania (szczerne szambo), stosownie do odrębnych przepisów. Jednocześnie zabrania się budowy i nakłada obowiązek usunięcia istniejących suchych ustępów.
 - 9) zabrania się rozniecania ognia otwartego poza wyznaczonym miejscem,
 - 10) każdy domek winien być wyposażony w podstawowe urządzenia gaśnicze,
 - 11) ogrodzenie działek letniskowych bez podmurówek (preferowane stropy punktowe), ażurowe, uniesione na minimum 15 cm nad terenem. Przy drogach dojazdowych preferowane ogrodzenie drewniane, ażurowe. Jednocześnie zabrania się budowy ogrodzeń szczelnych (kamienny parkan, siatka na podmurówce) i nakłada obowiązek

stosowania istniejących ogrodzeń do wymogów j.w.

6. Ustala się następujące zasady zagospodarowania obszaru, o którym mowa w punkcie 3 ust. 2, w celu ochrony obszarów nadrzecznych przed dewastacją:

- 1) ustala się obszar ochronny tarasu dolnego i górnego brzegu na 30m od górnej krawędzi skarpy tarasu górnego w stronę drogi gminnej,
- 2) ustala się jednocześnie minimalny obszar zalewowy z zakazem zagospodarowania określonego w przepisach szczegółowych,
- 3) w obszarze UT2 zabrania się lokalizacji wszelkich obiektów, poza niezbędnymi do jego funkcjonowania (np. mostek nad rowem, zorganizowane miejsce na ognisko, ławki),
- 4) postuluje się zachowanie w sposób maksymalny istniejącej zieleni.

II.

Ustalenia dotyczące komunikacji

§ 7.

1. Ustala się linie rozgraniczające dróg dojazdowych (ewakuacyjnych) oraz miejsca ich skrzyżowań z drogami gminnymi.
2. Ustala się przebiegi projektowanych i adoptowanych (częściowo ze zmianą gabarytów) dróg dojazdowych zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami szczegółowymi:
3. Ustala się parametry dróg w liniach rozgraniczających:

Symbol	Przebieg	Szer w liniach rozgraniczających (m)	Linia zabudowy (m)
1 KD	od KDG 009 do 5 KD	6,0	8,0
2 KD	od KDG 009 do 5 KD	6,0	8,0
3 KD	od KDG 009 do 5 KD	6,0	8,0
4 KD	od KDG 009 do 5 KD	4,0	8,0
5 KD	wzdłuż brzegu	3,0	-
6 KD	od KDW 171	3,0	-
7 KD	od KDW 171	3,0	-
8 KD	od KDW 171	3,0	-

4. Na terenach, o których mowa w punktach 1, 2 i 3, w obrębie linii rozgraniczających zakazuje się realizacji obiektów budowlanych. Na terenach tych dopuszcza się realizację urządzeń technicznych sieci uzbrojenia, jeżeli umożliwiają to parametry techniczne dróg.
5. Zakazuje się grodzenia lub uniemożliwiania w inny sposób z korzystania z dróg dojazdowych.

III.

Ustalenia w zakresie obsługi inżynieryjnej

§ 8.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę.
 - 1) dopuszcza się zaopatrzenie obszaru planu tymczasowo z indywidualnych ujęć wody na działkach, zgodnie z przepisami,

- 2) ustala się zaopatrzenie obszaru planu docelowo z wodociągu wiejskiego zasilanego z istniejącego ujęcia wód głębinowych w Rudnikach (gm. Repki).
2. W zakresie odprowadzenia ścieków.
 - 1) ustala się odprowadzenie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na działkach i ich okresowy wywóz tymczasowo do istniejącej oczyszczalni w Łosicach,
 - 2) ustala się, że wywóz ścieków docelowo będzie następował do oczyszczalni ścieków w Łosicach,
 - 3) zaleca się stosowanie zasady grupowania szczelnych zbiorników bezodpływowych, zgodnie z przepisami.
3. W zakresie odprowadzenia wód opadowych.
 - 1) ustala się stosowanie zasady odprowadzenia wód opadowych powierzchniowo do gruntu.
4. W zakresie odpadów stałych.
 - 1) ustala się gromadzenie odpadów stałych na własnych działkach (np. w torbach foliowych),
 - 2) ustala się zorganizowaną zbiórkę odpadów stałych i wywóz na urządzone wysypisko w Łosicach.
5. W zakresie elektroenergetyki.
 - 1) adaptuje się przebiegającą przez teren opracowania linię napowietrzną 15kV,
 - 2) ustala się, że zasilanie terenu obszaru planu może nastąpić po uprzednim wybudowaniu napowietrznej stacji transformatorowej 15/0,4kV,
 - 3) należy zachować strefę ochronną wolną od zabudowy od istniejącej linii 15kV, która winna wynosić 6,0m, od osi przewodów w obie strony,
 - 4) ustala się zasilanie terenu obszaru planu w niskie napięcie liniami kablowymi.

IV.

Ochrona dóbr kultury

§ 9.

1. Stwierdza się, że teren objęty zmianą planu znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie lub obejmuje stanowiska archeologiczne.
2. Obszar zmiany planu obejmuje się strefą ochrony konserwatorskiej "W" i strefą obserwacji archeologicznej "OW" zgodnie z rysunkiem planu.
3. W stosunku do stref ochrony zabytków archeologicznych (oznaczonych na planszy planu specjalnym symbolem i numeracją), zgodnie z ustawą o ochronie dóbr kultury z dnia 15 lutego 1962r. (Dz.U. Nr 10, poz. 48 z późniejszymi zmianami) plan ustala:
 - 1) obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich inwestycji (kubaturowych, liniowych, drogowych, poboru surowców mineralnych, itp.) oraz zmian w użytkowaniu gruntów,
 - 2) prace ziemne przeprowadzane w strefie ochrony konserwatorskiej "W" muszą być poprzedzone badaniami archeologicznymi o charakterze ratowniczym,

- 3) w obrębie strefy ochrony konserwatorskiej "OW" roboty ziemne związane z uzgodnionymi inwestycjami muszą być prowadzone pod nadzorem uprawnionego archeologa. W przypadku natrafienia podczas w/wym. nadzorów na ślady obiektów archeologicznych, prace ziemne muszą być przerwane na czas niezbędny do przeprowadzenia archeologicznych prac wykopaliskowych, których zakres ustala Wojewódzki Konserwator Zabytków,
- 4) Wojewódzki Konserwator Zabytków w uzasadnionych przypadkach zastrzega sobie prawo odstąpienia od warunku nadzoru archeologiczno-konserwatorskiego nad prowadzonymi pracami,
- 5) prace wymienione w ust. 2 pkt 2 i 3 muszą być finansowane zgodnie z obowiązującymi przepisami.

V.

Zasady ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego i kulturowego

§ 10.

1. Plan przekształca teren z rolniczego i częściowo leśnego na budowlany. Realizacja tej funkcji powinna być podporządkowana warunkom wynikającym z zasad ochrony środowiska i krajobrazu.
2. Zakazuje się na obszarze zmiany planu lokalizacji obiektów szkodliwych dla środowiska lub mogących pogorszyć stan środowiska pod względem sanitarnym.
3. Zakazuje się lokalizacji obiektów mogących wpłynąć negatywnie na walory krajobrazu nadbużańskiego.
4. Istniejącą zieleń należy zachować w stopniu maksymalnym. Wolne tereny należy obsadzić odpowiednio zaprojektowaną i dobraną roślinnością rodzimą.
5. W przypadku niemożności uniknięcia konfliktu komunikacyjnego (drogi dojazdowe) dopuszcza się usunięcie pojedynczych drzew zgodnie z przepisami.
6. Plan określa minimalną powierzchnię biologicznie czynną dla całego obszaru zmiany planu na 80%.
7. Zakazuje się naruszania gruntu poza wynikającym z ograniczonego do minimum fundamentowania.
8. Realizacja domków nie może powodować wycinki wartościowej zieleni.
9. Ośrodek musi być wyposażony w podstawową infrastrukturę techniczną.

Rozdział III

Ustalenia końcowe

§ 11.

1. Ustala się, że w wyniku uchwalenia planu wzrośnie wartość terenów oznaczonych na rysunku zmian planu symbolem UT, a dotyczących terenów usług turystycznych użytkowanych dotychczas jako grunty rolne i leśne.
2. Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej z tym wzrostem

wartości nieruchomości i określa się na 20%.

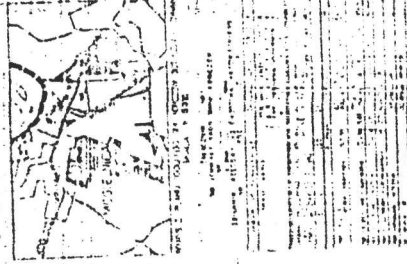
§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 13. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy prawa powszechnie obowiązujące i przepisy szczególne.

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

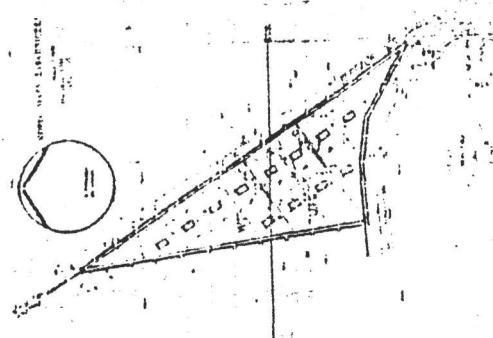
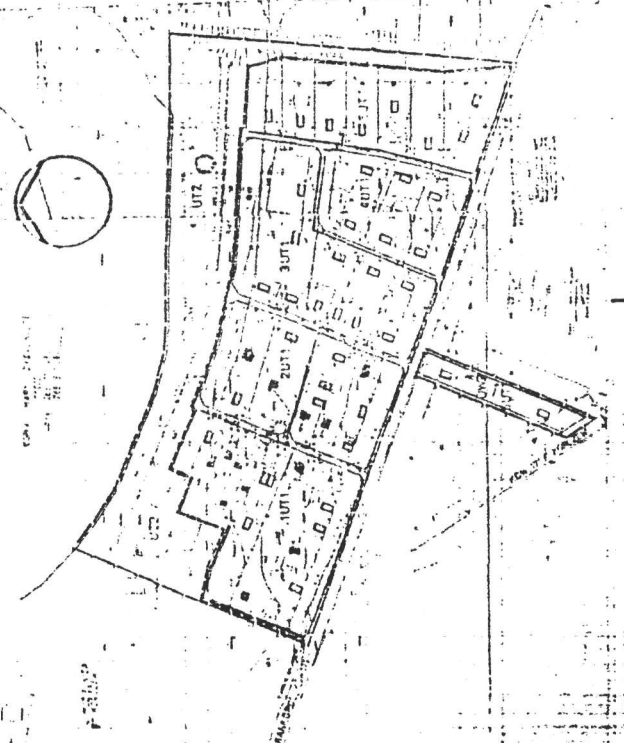
589

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU OGÓLNEGO
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KOBRZEW
DLA OBSZARU W OBREBIE WSI MOGIELNICA
TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ
SKALA 1:1000



LEGENDA

	Rozbudowa drogi
	Budynki
	Linie energetyczne
	Zieleń
	inne



PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY

Jerzy Kozak