

Uchwała Nr. XVII/119/2000

Rady Gminy w Borowiu

z dnia 25. Lutego 2000 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borowie w części wsi: Chromin, Laliny, Nowa Brzuza.

Na podstawie art. 26 Ustawy z dnia 7 lipca 1994 o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 89, poz. 415, z późniejszymi zmianami), na wniosek Zarządu Gminy – Rada Gminy w Borowiu w celu ustalenia zasad prawidłowego zagospodarowania terenów oraz umożliwienia prowadzenia działalności inwestycyjnej, uchwała co następuje:

I. Przepisy ogólne.

§ 1.

Zgodnie z uchwałą nr XXVI/133/96 Rady Gminy w Borowiu z dnia 20 września 1996 w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Borowie zmienia się ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Borowie uchwalonego Uchwałą Gminnej Rady Narodowej w Borowiu Nr VIII/33/89 z dnia 17 listopada 1989 ogłoszonego w Dz. U. Woj. Siedleckiego Nr 17 poz. 180 z 1989 roku.

§ 2.

Obszar objęty zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wchodzący obecnie w skład terenów upraw polowych oznaczony jest graficznie na rysunku planu w skali 1:1000.

§ 3.

Zakres ustaleń planu obejmuje:

1. Przeznaczenie terenów w granicach obszaru objętego ustaleniami planu oraz ustalenie linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub zasadach gospodarowania;
2. Linie rozgraniczające drogi publiczne, ulice i place wraz z urządzeniami pomocniczymi;
3. Szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego;
4. Zasady obsługi w zakresie obsługi infrastruktury technicznej, zasady przebiegu sieci infrastruktury; w tym zasady zastosowania indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków;
5. Warunki i zasady podziału terenów na działki budowlane;
6. Warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzenia terenów, w tym linii zabudowy i gabarytów obiektów, w tym wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 4.

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 zawarty w załącznikach nr 1-5 obejmujących fragmenty wsi Chromin, Laliny, Nowa Brzuza.
2. Wymienione niżej znaki graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu w następujący sposób:
 - a) granice opracowania są ściśle określone;
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach są ściśle określone;
 - c) linie zabudowy są ściśle określone.
3. Istniejące drogi opisane symbolami KDK, KDP, KDG znajdują się poza granicami opracowania i ich zamieszczenie na rysunku ma charakter informacyjny.

§ 5.

Dla całego obszaru objętego ustaleniami niniejszego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu pod zabudowę osadniczą.

2. Zakaz przeznaczenia terenu na cele inne niż przewidziane w planie.
3. Zakaz zrzutu nieoczyszczonych ścieków do wód i gleb. O stopniu oczyszczania ścieków i zasadach ich odprowadzania decydują stosowne służby ochrony środowiska działające w oparciu o przepisy szczególne.
4. Zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie wyznaczonych.
5. Stosowane technologie w działalności gospodarczej muszą zapewnić minimalne oddziaływanie obiektu na środowisko przyrodnicze.
6. Możliwości realizacji sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z siecią na całym obszarze objętym planem zgodnie z przepisami szczególnymi.

II. Przepisy szczególne

§ 6.

1. Wyznacza się teren zabudowy osadniczej oznaczony na rysunku planu symbolem MN/U.
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - a) na wyznaczonym obszarze podstawowym przeznaczeniem są funkcje: zabudowa zagrodowa z dopuszczeniem mieszkaniowej i usługowej. Funkcje związane z prowadzeniem nie uciążliwych dla środowiska produkcji i rzemiosła są dopuszczalne.
 - b) możliwa jest budowa nowych obiektów jak i przebudowa, modernizacja, zmiana sposobu użytkowania istniejących obiektów lub ich części na warunkach ustalonych w niniejszym planie miejscowym.
 - c) na działce istnieje zasada strefowania funkcji:
 - lokalizacja obiektów o funkcji mieszkaniowej i usługowej w I linii zabudowy od strony dróg publicznych - strefa mieszkalna,
 - obiektów gospodarczych i rolniczych oraz produkcji i rzemiosła na zapleczu strefy mieszkaniowej – strefa gospodarcza ,
 - odstępstwo od tej zasady może nastąpić w przypadku istniejącej zabudowy na działce lub za zgodą stron postępowania lokalizacyjnego, pod warunkiem nie pogorszenia warunków użytkowych strefy mieszkalnej działek sąsiednich oraz

dostosowania architektury obiektów I linii zabudowy do charakteru obiektów mieszkalnych.

- d) linia zabudowy od drogi krajowej – 10 m od linii rozgraniczających drogę w terenie na zał. graficznym nr 5 – 7 m od linii rozgraniczających drogę, od dróg powiatowych – 8 m od linii rozgraniczających drogę; od drogi gminnej – 5 m od linii rozgraniczających drogę.
- e) na obszarze wyznacza się ponadto strefę dla lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, w tym służących do realizacji celów publicznych, znajdujących się między linią rozgraniczającą drogę, a linią zabudowy. W strefie tej dopuszczalna jest lokalizacja obiektów na nietrwałym fundamencie dla obsługi ruchu pieszego, typu kiosk, za zgodą jednostek zarządzających sieciami oraz zarządcy drogi.
- f) miejsca postojowe na działce należy wyznaczyć zgodnie z zasadą:
 - na każdy lokal jedno miejsce postojowe,
 - zakaz wyznaczania miejsc postojowych dla obsługi indywidualnych funkcji działalności gospodarczej na drogach i ulicach publicznych.
- g) ustala się, że zieleń urządzona nie może zajmować mniej niż 10% powierzchni działki

§ 7.

Ustala się następujące, szczegółowe warunki obowiązujące przy realizacji budynków nowych oraz istniejących: nadbudowywanych, rozbudowywanych a także przebudowywanych:

1. Kształt brył budynków - horyzontalny;
2. Podstawowa zabudowa wolnostojąca; dopuszczalna bliźniacza, pod warunkiem ustalenia ostatecznych gabarytów wysokościowych zabudowy sąsiedniej na etapie uzyskiwania pozwolenia na budowę dla I etapu, w przypadku nie jednoczesnego realizowania budynków;
3. Wysokość budynków mieszkalnych nie powinna przekraczać wysokości dwóch i pół kondygnacji nadziemnych, licząc od poziomu terenu w jego najwyższym punkcie do okapu dachu;

4. Wysokość budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej oraz budynków związanych z działalnością gospodarczą nie powinna przekraczać jednej i pół kondygnacji nadziemnych, licząc od poziomu terenu w jego najwyższym punkcie do okapu dachu;
5. Obowiązek nawiązania nowych lokalizacji do tradycji miejsca, poprzez sytuowanie projektowanych obiektów w I linii zabudowy.
6. Obowiązek nachylenia połaci dachowych w granicach 35° – 50° , dopuszczalna tolerancja w uzasadnionych wypadkach – max o 10° . Organem rozstrzygającym jest organ wydający decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu po przedłożeniu uzasadnienia przez wnioskodawcę;
7. Obowiązek realizowania dachów dwuspadowych lub dwuspadowych z naczółkami na budynkach tworzących zabudowę dominującą gabarytowo na działce;
8. Możliwe są tradycyjne otwarcia dachów - facjaty, lukarny itp., oraz stosowanie ganków, werand itp. w dostosowaniu do charakterystycznych cech danej miejscowości;
9. Ustala się zakaz realizacji dachów asymetrycznych z kalenicą przesuniętą w pionie.

§ 8.

Dopuszcza się możliwość podziału istniejących działek pod warunkiem dostępności nowopowstałych działek do istniejących dróg publicznych.

§ 9.

Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji:

1. Doprowadzenie energii elektrycznej z istniejących linii elektroenergetycznych, na warunkach określonych przez zarządzającego. Dopuszcza się wymianę istniejących linii na kablowe i kablowe przyłącza oraz zmiany ich przebiegu.
2. Ogrzewanie z indywidualnych urządzeń grzewczych.
3. a) Zaopatrzenie w wodę obszaru położonego we wsiach Chromin i Laliny dla potrzeb bytowych i technologicznych z sieci wodociągu gminnego, średnice przyłączy

winy uwzględniać zapotrzebowanie wody na cele bytowo - gospodarcze oraz cele związane z rodzajem prowadzonych usług.

b) Zaopatrzenie w wodę obszaru wsi Nowa Brzuza z indywidualnych studni.

4. a) Odprowadzenie ścieków z terenów wsi Chromin i Nowa Brzuza do oczyszczalni Chrominie; z terenów wsi Lalin do oczyszczalni w Lalinach.

b) Dla ścieków typu przemysłowego zachować wymagania obowiązujące przy projektowaniu kanalizacji dla tego typu zakładów.

c) Do czasu realizacji komunalnych urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych odrębnych dla ścieków bytowo – gospodarczych i pochodzących z działalności gospodarczej

5. a) Odpady komunalne gromadzone w indywidualnych pojemnikach i wywożone na gminne wysypisko.

b) Odpady o charakterze przemysłowym winny być zagospodarowane zgodnie z przepisami w sposób nieuciążliwy dla środowiska

§ 10.

Na działkach nr 261 i 262 we wsi Chromin istnieje obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków prac ziemnych prowadzonych na głębokości poniżej 30 cm od powierzchni terenu.

III. Przepisy końcowe

§ 11.

Ustala się stawkę naliczania opłat związanych z ustaleniami planu w następujący sposób:

- | | |
|-------------------------------------|------|
| a) działki położone w Nowej Brzuzie | -10% |
| b) działki położone w Chrominie | -15% |
| c) działka nr 377 w Lalinach | -5% |
| pozostałe działki w Lalinach | -10% |

§ 12.

W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą obowiązują przepisy prawne powszechnie obowiązujące i przepisy szczególne.

§ 13.

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

**PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY**

Albert Baran

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Chromin, Laliny, Nowa Brzuza, gm. Borowie

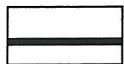
Skala 1:1000

Oznaczenia

Obszar objęty opracowaniem



Granice opracowania



Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach



Linie zabudowy



Teren zabudowy osadniczej

Obszar nie objęty opracowaniem



Droga krajowa



Droga ^{powiatowa} ~~wojewódzka~~



Droga gminna