Mazow.2002.164.3633

UCHWAŁA Nr XXXIV/247/02
RADY GMINY STANISŁAWÓW

z dnia 17 kwietnia 2002 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Stanisławów dotyczącej części wsi Stanisławów.

(Warszawa, dnia 23 czerwca 2002 r.)

W wykonaniu uchwały Rady Gminy nr XX/135/00 z dnia 9 października 2000r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Stanisławów - na podstawie art. 7 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.) oraz na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591) Rada Gminy Stanisławów uchwala co następuje:

Rozdział I

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Wprowadza się zmianę w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Stanisławów uchwalonym 29 listopada 1994r. uchwałą nr V/23/94 Rady Gminy Stanisławów (Dz.Urz. Woj. Siedleckiego Nr 13, poz. 168 z dnia 14 grudnia 1994r.) w części dotyczącej wsi Stanisławów przeznaczonego w w/w planie jako tereny rolne, strefa "E" ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego i strefa ochrony sanitarnej od cmentarza.

2. Przedmiotowa zmiana planu jest zgodna z kierunkami polityki przestrzennej gminy przyjętymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Stanisławów uchwalonego uchwałą Rady Gminy nr V/28/99 z dnia 18 lutego 1999r.

3. Przedmiotowa zmiana planu będzie nazywana dalej planem.

4. Granice planu obejmują teren wg załącznika do uchwały nr XX/135/2000 z dnia 9 października 2000r.

5. Zmiana planu obejmuje przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową z usługami i rzemiosłem nieuciążliwym.

§ 2. Przedmiotem ustaleń planu jest:

- przeznaczenie terenu pod budownictwo mieszkaniowe niskie w strefie "E" ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego oraz zmniejszenie strefy sanitarnej od cmentarza ze 100 do 50m i przeznaczenie tych terenów pod zabudowę mieszkaniową z usługami i rzemiosłem nieuciążliwym,
- określenie linii rozgraniczających te tereny,
- ustalenie zasad w zakresie infrastruktury technicznej,
- określenie lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§ 3. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1)granica opracowania planu

2)linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach

3)granica strefy sanitarnej

4)granice stref ochrony konserwatorskiej ("K" i "E")

5)oznaczenia przeznaczenia terenów

1,2,3,4 MNUR - teren zabudowy mieszkaniowej z usługami i rzemiosłem nieuciążliwym

ZCc - teren cmentarza czynnego

ZC - projektowane powiększenie cmentarza

R - teren upraw rolnych

ZI - teren zieleni izolacyjnej

KS - teren parkingów

KL - istniejąca droga lokalna

KD - istniejące drogi dojazdowe

Oznaczenia planu występujące poza granicami opracowania (nieobowiązujące)

KK 50 - istniejąca droga krajowa

KW 637 - rezerwa drogi wojewódzkiej (projektowana obwodnica Stanisławowa).

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 2 mają charakter postulowany lub informacyjny.

§ 4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest ukształtowanie ładu przestrzennego zgodnie z wymogami środowiska przyrodniczo - kulturowego przy zachowaniu prawa własności terenu.

§ 5. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1)uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Stanisławów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

2)planie - należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Stanisławów,

3)rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu na aktualnej mapie sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:2000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały,

4)ustawie - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.),

5)przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych,

6)minimalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość najbliższej zewnętrznej ściany budynków od osi jezdni - z pominięciem balkonów, loggii i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1m oraz elementów wejścia do budynku,

7)obszarze - należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu,

8)terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami (literami i cyframi),

9)działce - należy przez to rozumieć nieruchomość lub taką jej część, która w wyniku ustaleń planu została przeznaczona pod zabudowę,

10) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi,

11) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

12) usługach i rzemiośle nieuciążliwym - należy przez to rozumieć inwestycje i działalność o charakterze usługowym nie powodujące oddziaływania:

a) szczególnie szkodliwego dla środowiska i zdrowia ludzi

b) mogącego pogorszyć stan środowiska - stosownie do treści §§ 1 i 2 rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jaką powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji (Dz.U. Nr 93, poz. 589)

13) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć powierzchnię działki nie utwardzoną, z wytworzoną warstwą glebową, pokrytą roślinnością lub użytkowaną rolniczo, a także powierzchnię trawiastą.

§ 6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określać według zasad i warunków określonych w niniejszym planie oraz z zastosowaniem przepisów szczególnych.

Rozdział II

Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy terenu

§ 7. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1, 2, 3, 4MN-UR pod budownictwo mieszkaniowe z usługami i rzemiosłem nieuciążliwym

1)Podstawowe przeznaczenie terenu: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

2)Przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi nieuciążliwe

b) rzemiosło nieuciążliwe

c) liniowe, terenowe, punktowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem

d) zieleń towarzysząca.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 należy zachować następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1)zabudowa mieszkaniowa wolnostojąca. Dopuszcza się zabudowę gospodarczą,

2)dopuszczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe. Poziom posadowienia parteru do 1,2m nad poziom terenu; wysokość zabudowy gospodarczej jedna kondygnacja,

3)dachy dominujące w bryle budynku, kąt nachylenia połaci ca 30 - 45 stopni,

4)architektura obiektów winna nawiązywać do krajobrazu oraz uwzględniać tradycje regionu,

5)forma architektoniczna obiektów mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych winna być dostosowana do tradycyjnej architektury regionalnej w nawiązaniu do krajobrazu i otaczającej zabudowy.

3. Ogrodzenie działki powinno być dostosowane do architektury budynków; max. wysokość 1,40m powyżej poziomu terenu.

4. Uciążliwość usługowa oraz rzemiosła nieuciążliwego nie może wykraczać poza granice własnej działki oraz nie może powodować skażeń gruntu i wód podziemnych.

5. Wszystkie działki zabudowane powinny być przyłączone co najmniej do systemów elektroenergetycznych oraz wodociągowych z zachowaniem warunków

wynikających z przepisów szczególnych.

6. Pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 30% powierzchni działek bądź ich części położonych w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 50% powierzchni działek budowlanych.

7. Strefą lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jest pas wzdłuż dróg publicznych.

8. Strefą lokalizowania budynków gospodarczych lub budynków produkcyjnych i składowych jest obszar położony na zapleczu strefy mieszkaniowej.

§ 8. 1. Ustala się teren istniejącego i projektowanego cmentarza parafii rzymsko-katolickiej, oznaczony na rysunku symbolem ZCc oraz powiększenie terenu cmentarza oznaczony symbolem ZC wraz ze strefą ochrony sanitarnej 50m.

2. Ustala się dla terenów, o których mowa w pkt 1 zasady zagospodarowania:

1)adaptacja istniejącego terenu cmentarza wraz z projektowanym powiększeniem

2)ogrodzenie cmentarza nie może przekraczać linii rozgraniczających terenu

3)nakaz zagospodarowania zielenią min. 20% powierzchni terenu cmentarza

4)dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z wyposażeniem cmentarza w niezbędną infrastrukturę techniczną

5)dopuszcza się możliwość lokalizacji kaplicy

6)wokół cmentarza wyznacza się 50m strefę ochrony sanitarnej, w granicach której obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe oraz studzien służących do czerpania wody do picia i na cele gospodarcze

7)w obszarach, o których mowa w pkt 6 dopuszcza się lokalizację parkingów i zieleni towarzyszącej oraz teren istniejących upraw polowych.

§ 9. 1. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem ZI, z podstawowym przeznaczeniem gruntu pod zieleń.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację niezbędnej dla potrzeb lokalnych infrastruktury technicznej.

§ 10. 1. Wyznacza się tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem R, obejmujące tereny upraw polowych.

2. Na terenach rolnych obowiązują następujące zasady gospodarowania:

1)zakaz wszelkiej zabudowy

2)dopuszcza się realizację sieci napowietrzynych i podziemnych infrastruktury technicznej i związanych z nimi urządzeń oraz dróg dojazdowych do pól.

§ 11. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem KS pod parkingi

1)na terenach o których mowa w ust. 1 podstawowym przeznaczeniem jest obsługa terenu istniejącego i projektowanego cmentarza

2)dopuszcza się zieleń izolacyjną oraz elementy infrastruktury technicznej niezbędnych do funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem.

Rozdział III

Ochrona środowiska przyrodniczo-kulturowego

§ 12. 1. Zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i

zdrowia ludzi wymienionych w § 1 rozporządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 14 lipca 1998r. w sprawie określenia rodzajów inwestycji szczególnie szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz wymagań, jakim powinny odpowiadać oceny oddziaływania na środowisko tych inwestycji (Dz.U. Nr 93, poz.589).

2. Nakaz wyposażania obszarów zabudowy w zorganizowane systemy wodno-kanalizacyjne z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni.

3. Do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, okresowo opróżnianych transportem asenizacyjnym dowożącym ścieki do punktu zlewnego oczyszczalni.

4. Ścieki technologiczne, przed odprowadzeniem do systemu kanalizacji sanitarnej lub zrzutem do punktów zlewnych, należy doprowadzić do stanu odpowiadającego przepisom szczególnym w zakresie wprowadzania ścieków przemysłowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych.
Obowiązek powyższy spoczywa na producencie ścieków.

5. Nakaz stosowania do ogrzewania źródeł energii spełniających wymagania ekologiczne.

6. Podejmowanie działalności gospodarczej wiążącej się z wprowadzaniem do powietrza substancji zanieczyszczających jest możliwe wyłącznie po uzyskaniu decyzji o dopuszczalnej emisji na podstawie przepisów szczególnych.

7. Warunki realizacji lub adaptacji obiektów o funkcjach usługowo-produkcyjnych, składowych i innych mogących pogorszyć stan środowiska określi każdorazowo Powiatowy Inspektor Sanitarny.

8. Lokalizacja zbiorników paliw i materiałów ropopochodnych winna być każdorazowo uzgadniana z Powiatowym Inspektorem Sanitarnym.

9. Na terenach zabudowy mieszkaniowej, usług i rzemiosła nieuciążliwego obowiązuje:

1)zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizowania innych obiektów, w tym usługowych, mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowej funkcji terenu

2)zakaz adaptacji istniejących obiektów dla funkcji mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowej funkcji terenu

3)ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i inne nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu.

11. Ustala się w zakresie wartości kulturowych objęcie ochroną wartości ekspozycyjno - kulturowych. W tym celu ustala się granice stref ochrony konserwatorskiej oznaczone graficznie na rysunku planu symbolami "E" i "K"

1)strefa "K" obszar ochrony krajobrazu obejmuje teren przy istniejącym historycznym cmentarzu grzebalnym o szerokości 50m

a) na obszarze tym ustala się zakaz nasadzeń wysoką roślinnością oraz nie lokalizowanie obiektów kubaturowych
b) dopuszcza się lokalizację parkingów związanych z obsługą istniejącego i projektowanego cmentarza

2)strefa "E" - obszar ekspozycji zespołu zabytkowego - obejmuje zabezpieczenie widokowe od strony drogi krajowej na kościół parafialny w Stanisławowie

a) wprowadza się zakaz zwartych nasadzeń wysoką roślinnością
b) dopuszcza się realizację zabudowy wyłącznie parterowej z dopuszczeniem poddasza użytkowego.

Rozdział IV

Infrastruktura techniczna

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną

terenu objętego planem:

1)zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego

2)odprowadzenie ścieków do zbiornika bezodpływowego szczelnego szamba do czasu wybudowania gminnej oczyszczalni ścieków

3)gromadzenie odpadów bytowo - gospodarczych w szczelnych pojemnikach i wywóz na gminne wysypisko gromadzenia odpadów

4)zaopatrzenie w ciepło poprzez zastosowanie nieuciążliwych czynników grzewczych. Zaleca się gaz ziemny, olej opałowy oraz gaz płynny propanowy

5)parkowanie pojazdów w ramach własnej działki.

2. Dla terenów objętych planem ustala się zasady pełnego zaopatrzenia w energię elektryczną o wymaganych przepisami szczegółowymi parametrach technicznych, realizowaną poprzez modernizację, adaptację lub rozbudowę istniejącego systemu urządzeń elektroenergetycznych średniego napięcia zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez właściwy rejon energetyczny.

3. Plan ustala następujące zasady lokalizacji sieci infrastruktury technicznej:

1)Ustala się lokalizację sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających dróg, na warunkach określonych w przepisach szczególnych, z wyłączeniem ust. 2.

2)W przypadku braku możliwości dostosowania linii rozgraniczających dróg do potrzeb prowadzenia docelowej infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej dopuszcza się prowadzenie części infrastruktury przez tereny działek, przy zachowaniu obowiązujących przepisów szczególnych.

4. Plan dopuszcza:

- korektę tras projektowanego uzbrojenia na etapie projektów budowlanych
- sytuowanie sieci gazowej średniego ciśnienia - w przypadku gazyfikacji przedmiotowego terenu
- stosowanie indywidualnych lub lokalnych urządzeń infrastruktury we wszystkich terenach przeznaczonych do zainwestowania - pod warunkiem, że technologia w/w obiektów nie będzie powodowała uciążliwego oddziaływania na środowisko poza granicami obsługiwanych terenów.

5. Dopuszcza się w obrębie przeznaczenia podstawowego terenów, liniowe, punktowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń związanych z planem, w tym sieci telekomunikacyjnej.

Rozdział V

Komunikacja

§ 14. 1. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej terenów objętych planem poprzez układ istniejących dróg wewnętrznych (ulic) o funkcji lokalnej i dojazdowej.

2. Ustala się drogi oznaczone na rysunku planu symbolem KD i KL jako wewnętrzne pełniące funkcję dojazdową obsługującą bezpośrednio tereny mieszkaniowe:

1)ustala się następujące parametry techniczne dla drogi oznaczonej symbolem KL

- szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego - min. 15,0m
- szerokość pasa jezdni - min. 6,0m
- minimalna linia zabudowy od krawędzi jezdni - min. 6,0m

2)ustala się następujące parametry techniczne dla drogi oznaczonej symbolem KD

- szerokość w liniach rozgraniczających pasa drogowego - min. 10,0m
- szerokość pasa jezdni - min. 5,5m
- minimalna linia zabudowy od krawędzi jezdni - min. 6,0m.

3. Ustala się zakaz zjazdów z drogi krajowej KK 50. Obsługa terenów

oznaczonych symbolem 3MN-UR istniejącą ulicą Łochowską. Minimalna linia zabudowy dla obiektów nowoprojektowanych w nawiązaniu do istniejącej zabudowy na działce sąsiedniej.

Rozdział VI

Postanowienia końcowe

§ 15. W granicach obszaru objętego niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Stanisławów w części wsi Stanisławów uchwalony uchwałą Rady Gminy Stanisławów nr V/23/94 z dnia 29 listopada 1994r. (Dz.Urz. Woj. Siedleckiego Nr 13, poz. 168 z dnia 14 grudnia 1994r.).

§ 16. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości w związku z wprowadzonymi niniejszą uchwałą zmianami planu w wysokości 20%.
Opłata będzie pobierana z chwilą zbycia nieruchomości przez właściciela nieruchomości.

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Stanisławów.

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

ZAŁĄCZNIK

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA GMINY STANISŁAWÓW
(grafikę pominięto)