WÓJT GMINY
MOKOBODY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI KISIELANY KUCE dz. Nr 375/1; 375/2 GMINA MOKOBODY

TEKST PLANU

AUTOR OPRACOWANIA;
mgr inż. arch. MAŁGORZATA SIENKIEWICZ
upr. urb. Nr 880/89
Nr rej. WA-178

UCHWAŁA NR .XXIV/144/2005
RADY GMINY W MOKOBODACH
z dnia 15.09.2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kisielany Kuce dz. Nr 375/1; 375/2

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) oraz Uchwały Nr.IX/52/2003 Rady Gminy w Mokobodach z dnia 21.11. 2003 roku - w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kisielany Kuce, Rada Gminy Mokobody uchwala, co następuje:

Rozdział 1
USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kisielany Kuce gmina Mokobody pod usługi – stacja paliw płynnych i gazowych oraz zabudowę usługową wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

2. Granice planu obejmują działki oznaczone w ewidencji gruntów nr 375/1 i 375/2.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1) załącznik Nr 1 obejmuje rysunek wykonany w skali 1:1000 na urzędowej kopii mapy zasadniczej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjno-kartograficznego,
2) załącznik Nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mokobody z zaznaczoną granicą obszaru objętego planem
3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy;
4) załącznik Nr.4 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu oplanu

4. Plan miejscowy jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mokobody, przyjętym Uchwałą Nr XXIV/169/97 Rady Gminy w Mokobodach z dnia 30 grudnia 1997 r.

§ 2. 1. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu są ustaleniami dla planu. Dotyczą one:

1) granic obszaru objętego planem;
2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu;
4) linii zabudowy nieprzekraczalnych;
5) terenów zabudowy usługowej (stacja paliw płynnych i gazowych) – 1U;
6) terenów rolnych o walorach przyrodniczych – 1RE
7) terenów wód powierzchniowych – 1W

8) wodociągu – w

9) napowietrznych linia średniego napięcia eN 15 kV – eN15kV

10) słupowej stacja trafo 15/0,4 kV - EE

2. Pozostałe oznaczenia i napisy pełnią funkcję informacyjną o planie.

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

1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Mokobodach, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2) planie - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Kisielany Kuce;
3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
4) ustawie - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
5) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych;
6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię tworzoną przez odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni do linii zabudowy, przy której nie muszą być obowiązkowo sytuowane lica budynków (lub najbardziej wysunięte części budynków);
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 gruntową 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, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
11) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
12) zieleni izolacyjnej - należy przez to rozumieć powierzchnię ziemi zagospodarowaną przez krzewy, drzewa, skupiska drzew, których struktura przestrzenna i skład gatunkowy umożliwiają ograniczenie niekorzystnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze;
13) zieleni urządzonej niskiej - należy przez to rozumieć powierzchnię ziemi zagospodarowaną przez trawniki, klomby kwiatowe oraz krzewy do wys. 1,5 m;
14) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach oraz urządzenia przeznaczone do działalności usługowej, których funkcjonowanie

nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem własnym,

15) powierzchni biologicznie czynnej –należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz wodę powierzchniową na terenie działki budowlanej , a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m2 urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną wegetację

ROZDZIAŁ 2
PRZEZNACZENIE TERENÓW

§ 4. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczone na rysunku planu symbolem 1U – pod usługi.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest lokalizacja stacji paliw płynnych gazowych z usługami motoryzacyjnymi.

3. Uzupełniającym przeznaczeniem są:

1) usługi nieuciążliwe w zakresie: handlu, małej gastronomii;
2) liniowe, terenowe, punktowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenu i obiektów budowlanych;
3) zieleń urządzona niska, zieleń izolacyjna;
4) parkingi, place postojowe i manewrowe;
5) drogi dojazdowe wewnętrzne;

4. Dopuszcza się lokalizację na terenie wymienionym w ust. 1 zajazdu z miejscami hotelowymi związanymi z obsługą podróżnych oraz inne usługi związane z motoryzacją typu myjnia, warsztat naprawczy.

§ 5. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1W – teren istniejących wód powierzchniowych.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest zbiornik na potrzeby rolnictwa .

3. Dopuszcza się budowę urządzeń związanych z gospodarką wodną.

§ 6. 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1RE – tereny rolne o walorach przyrodniczych.

2. Podstawowym przeznaczeniem jest dotychczasowe wykorzystanie rolnicze

3. Na terenach wymienionych w ust. 1 zakaz wszelkich inwestycji kubaturowych.

4. Dopuszcza się liniowe i punktowe elementy infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ 3
ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 7. Na terenach objętych planem ustala się nakaz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w tym celu obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej zabudowy ze szczególnym uwzględnieniem ustaleń zawartych w rozdziale 7 oraz w przepisach odrębnych.

ROZDZIAŁ 4
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 8. 1. Na terenach objętych planem obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) dbałość o walory krajobrazowe;
2) wprowadzenie do zagospodarowania działki min. 50% terenu czynnego biologicznie;
3) stosowanie zieleni urządzonej oraz izolacyjnej w obrębie układu bezpośredniego zagospodarowania, ciągów komunikacyjnych i obiektów kubaturowych;
4) zakaz stosowania uciążliwych dla środowiska źródeł ciepła;
5) ochrona przed zanieczyszczeniem gruntów oraz wód podziemnych i powierzchniowych;
6) zakaz lokalizacji obiektów powodujących zanieczyszczenie wód, powietrza, gleby ponad dopuszczalne normatywy;
7) nakaz stosowania w budownictwie form architektonicznych nawiązujących do tradycji regionalnej nie powodujących dysharmonii z cechami estetycznymi danego obszaru.

2. Ustala się, że na terenie objętym planem dopuszczalne poziomu hałasu od dróg oraz innych źródeł hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się lokalizację inwestycji mogących znacząco wpływać na środowisko zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych. Ewentualna uciążliwość winna zamykać się w granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, określone przepisami odrębnymi.

4. Ustala się nakaz ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego zgodnie z zasadami obowiązującymi dla Siedlecko- Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, a w szczególności:

1) utrzymanie otwartych rowów i zbiorników ściekowych;
2) dokonywania zmian stosunków wodnych jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody i zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych;
3) zakaz likwidowania zadrzewień przydrożnych.

5. Ustala się nakaz ochrony przyrodniczych elementów środowiska decydujących o wartościach ekologicznych Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków PLB 140002 Natura 2000 "Dolina Liwca", a w szczególności zakaz podejmowania działań mogących w istotny sposób:

1) pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz stan siedlisk gatunków roślin i zwierząt w obszarze Natura 2000 "Dolina Liwca";
2) wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których został wyznaczony obszar Natura 2000.

ROZDZIAŁ 5
ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 9. Na terenie objętym planem nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego oraz obiekty kultury współczesnej.

ROZDZIAŁ 6
WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 10. Na terenie objętym planem nie występują tereny przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych

ROZDZIAŁ 7
USTALENIA DOTYCZĄCE ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§ 11. 1. Plan ustala w zakresie kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu następujące warunki:

1) forma architektoniczna budynków powinna harmonijnie wpisywać się w krajobraz poprzez kształtowanie jej w nawiązaniu do architektury regionalnej bez ograniczeń w zakresie materiałów konstrukcyjnych, natomiast z zastosowaniem atrakcyjnych form, detali i materiałów współczesnych;
2) ustala się wysokość projektowanych budynków:
   a) usługowych – jedna kondygnacja z dopuszczeniem poddasza użytkowego, max wysokość zabudowy 6,5 m ±20%;
   b) obiekty techniczne – wg technologii, zgodnie z funkcją;
3) ustala się geometrię dachów - wielospadowe symetryczne z okapami, nachylenie połaci jednakowe pod kątem 35° z tolerancją ± 20°;
   a) dopuszcza się stosowanie innych dachów uzasadnionych technologią obiektu lub funkcjonalnością użytkowania;
4) ustala się udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenu oznaczonego symbolem 1U – min. 50%;

5) ustala się wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki lub terenu oznaczonego symbolem 1U – max. 30%;
6) ustala się jako nieprzekraczalną linię zabudowy min. 20,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 696KD(G).
7) obowiązek zadarnienia i zakrzewienia wszystkich powierzchni nieutwardzonych.

2. Lokalizacja i graniczne wielkości stałej stacji paliw przez określenie łącznej pojemności zbiorników magazynowych na produkty naftowe zgodnie z przepisami odrębnymi i Polskimi Normami.

ROZDZIAŁ 8
GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE

§ 12. Na terenie opracowania nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

ROZDZIAŁ 9
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

§ 13. Plan nie ustala zasady scalania i podziału nieruchomości w granicach obszaru objętego planem .

ROZDZIAŁ 10
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMU KOMUNIKACJI IINFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

14. 1.Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

1) istniejącą drogę publiczną oznaczoną na rysunku planu symbolem:
   a) 696 KD(G) – droga wojewódzka Siedlce-Węgrów;
2) plan adaptuje istniejące linie rozgraniczające drogi publicznej;
3) ustala się dostęp do drogi publicznej poprzez projektowany zjazd za zgodą zarządcy drogi wymaganym przepisami odrębnymi;
   a) zjazd powinien być zaprojektowany, wybudowany w sposób odpowiadający wymaganiom wynikającym z jego usytuowania i przeznaczenia, a w szczególności powinien być dostosowany do wymagań bezpieczeństwa ruchu na drodze, wymogów gabarytowych pojazdów, dla których jest przeznaczony,

2. Ustala się w granicach działki zapewnienie niezbędnych miejsc parkingowych:
   a) dla terenu 1U min. 10 miejsc
   b) nawierzchnia parkingów szczelna, utwardzona, z wykonanym spadkiem w celu umożliwienia spływu wód opadowych.

§ 15. Ustala się uzbrojenie terenu w granicach opracowania w zakresie infrastruktury sanitarnej:

1) zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia oraz do celów technologicznych z istniejącego wodociągu gminnego;

a) należy przewidzieć przeciwpożarowe zapotrzebowanie na wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów zgodnie z Polską Normą,

2) odprowadzanie ścieków bytowych i technologicznych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i ich sukcesywne wywożenie do oczyszczalni ścieków;
   a) ustala się obowiązek podczyszczania ścieków technologicznych przed odprowadzeniem ich do odbiornika;
3) zakazuje się odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do rowów melioracyjnych, gruntu i cieków wodnych;
4) zaleca się ograniczenie ilości ścieków technologicznych poprzez stosowanie technologii minimalizującej zużycie wody lub technologii, w których woda znajduje się w obiegu zamkniętym;
5) gromadzenie odpadów komunalnych w pojemnikach i sukcesywne ich wywożenie na składowisko odpadów komunalnych, z zaleceniem segregacji odpadów w miejscu ich powstawania;
6) obowiązek odprowadzania ścieków opadowych z powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej, lokalnej wyposażonej w odpowiednie urządzenia oczyszczające te ścieki do stopnia wynikającego z przepisów odrębnych ;
7) z uwagi na warunki gruntowo-wodne ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych po oczyszczeniu do gruntu za pomocą studzienek chłonnych;
8) ogrzewanie budynków indywidualne, z zaleceniem stosowania takich czynników grzewczych jak: gaz, olej opałowy i energia elektryczna;
9) odprowadzanie ścieków bytowych do szczelnych zbiorników bezodpływowych i ich sukcesywne wywożenie do oczyszczalni ;

§ 16. 1. Ustala się obsługę elektroenergetyczną obszaru objętego planem poprzez:

1) pełne zaopatrzenie w energię elektryczną wszystkich planowanych obiektów i urządzeń występujących na obszarze opracowania o parametrach technicznych określonych w przepisach szczególnych zgodnie z warunkami określonymi przez właściwy zakład energetyczny;
2) adaptację do zwiększonego poboru mocy istniejącej na terenie objętym planem słupowej stacji trafo lub budowę nowej stacji napowietrznej o zapotrzebowaniu mocy do 60kW;
3) budowę rozdzielni głównej z pomiarem energii zalicznikowych, kablowych linii niskiego napięcia 0,4 kV przeznaczonych do zasilania poszczególnych planowanych obiektów;

4) rozbudowę sieci kablowego oświetlenia terenu objętego niniejszym planem;

2. Trasy linii elektroenergetycznych ustalone zostaną na etapie sporządzania projektów budowlanych obiektów kubaturowych i towarzyszących im sieci infrastruktury technicznej.

§ 17. Ustala się obsługę telekomunikacyjną w zakresie łączności przewodowej, polegającą na budowie przyłącza kablowego z przebiegającej przez teren opracowania lokalnej linii telekomunikacyjnej.

ROZDZIAŁ 11
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 18. Plan nie ustala szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia ich użytkowania, w tym zakazu zabudowy na terenach 1W i 1RE.

§ 19. Plan nie dopuszcza tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu poza dotychczasowym użytkowaniem rolniczym.

§ 20. Zgodnie art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa się stawkę służącą do naliczania jednorazowej opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości:
dla terenu 1U – 30%
dla terenu 1W – 5%
dla terenu RE – 5%

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy w Mokobodach.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Urzędu Gminy Mokobody.

UZASADNIENIE

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pod usługi - stacja paliw płynnych i gazowych oraz zabudowa usługowa wraz z infrastrukturą towarzyszącą jest wynikiem realizacji uchwały Nr IX/52/2003 Rady Gminy Mokobody z dnia 21.XI.2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia w/w opracowania.

Procedura planu jest zgodna z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003r. (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.). W toku opracowania planu wykonano opracowanie ekofizjograficzne, prognozę oddziaływania na środowisko, prognozę skutków finansowych oraz analizę zasadności przystąpienia do opracowania planu i stopnia zgodności ze Studium Gminy.

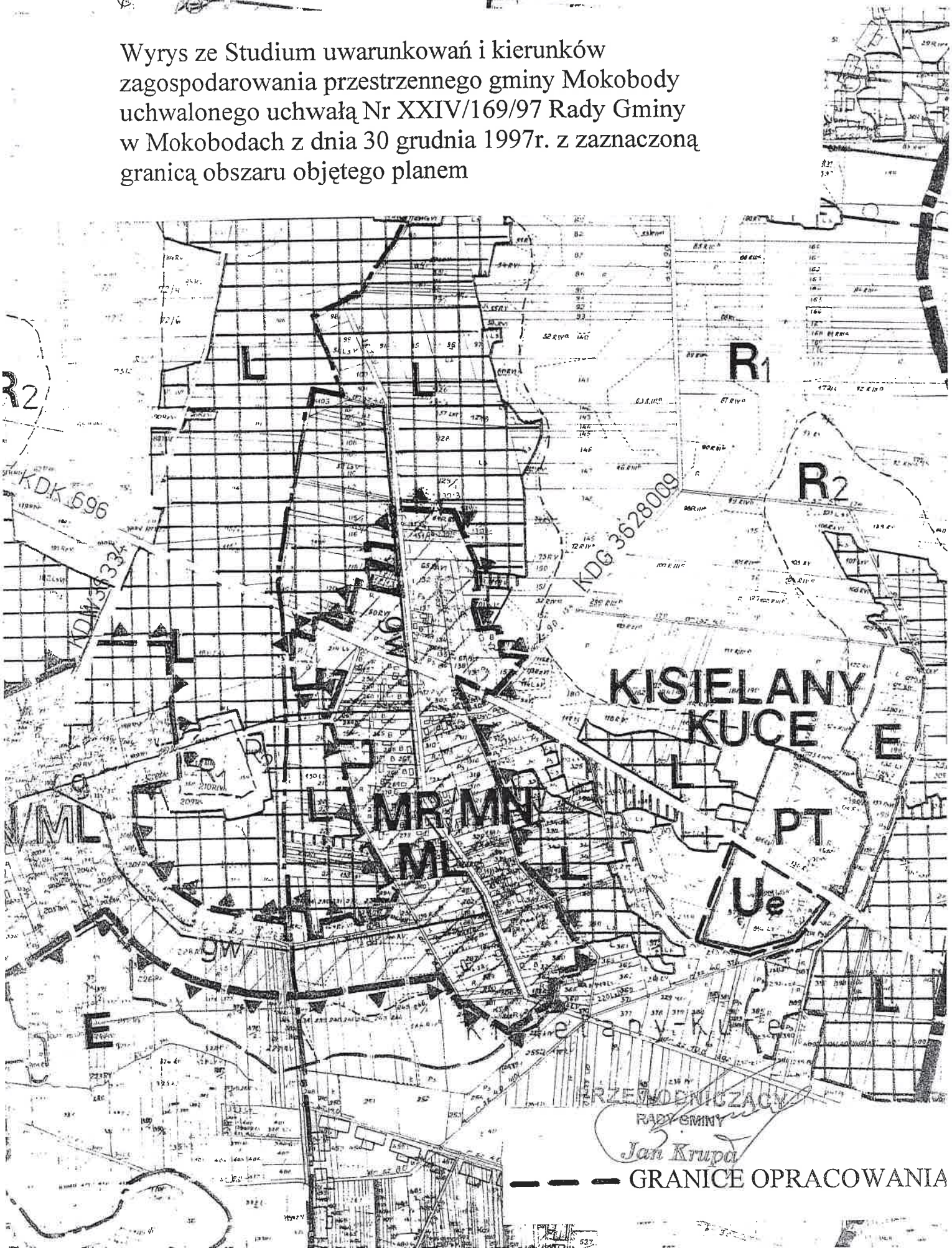
Zgodnie z kierunkami i zasadami rozwoju systemu transportowego gminy konieczna jest poprawa sytuacji w dziedzinie obsługi technicznej pojazdów i zaopatrzeniem w paliwa , tj. budowa stacji paliw .

Przy założonym poziomie rozwoju motoryzacji , należy perspektywicznie zwiększyć ilość dystrybutorów paliwowych i stanowisk obsługowo-naprawczych o możliwie zróżnicowanej ofercie usług. Na terenie gminy Mokobody nie występują stacje paliw, a na terenie wsi Mokobody istniejące stacje nie zaspakajają potrzeb. Brak jest również obiektów obsługowo - naprawczych z miejscami hotelowymi i gastronomią , które byłyby w stanie zapewnić kompleksową obsługę podróżnych i pojazdów .

W związku z powyższym jest zasadna potrzeba wybudowania stacji paliw przy drodze wojewódzkiej nr 696 oraz przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową z preferencją usług na rzecz systemu transportowego oraz motoryzacji.

Załącznik Nr 2
Do Uchwały Nr XXIV/144/2005
Rady Gminy Mokobody
z dnia 15.09.2005

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mokobody uchwalonego uchwałą Nr XXIV/169/97 Rady Gminy w Mokobodach z dnia 30 grudnia 1997r. z zaznaczoną granicą obszaru objętego planem



GRANICE OPRACOWANIA

Załącznik Nr.3

Rady Gminy w Mokobodach
Nr. .XXIV/144/2005
z dnia 15.09.2005 r.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) w sprawie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stwierdza się, że w przełożonym do uchwalenia planie miejscowym przedmiotowe inwestycje nie występują.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Jan Krupa

Załącznik Nr 4
do Uchwały Nr.XXIV/144/2005
Rady Gminy w Mokobodach
z dnia 15.09.2005 r.

Sposób rozpatrzenia uwag do projektu planu

Na podstawie art.20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr.80 ,poz.717 z późn. zm.) Rada Gminy w Mokobodach stwierdza , że do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym .