

Uchwała Nr X/67/2004
Rada Gminy w Poświętnem
z dnia 22 marca 2004r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego gminy Poświętne w części wsi Krubki-Górki działka nr
276.**

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 oraz art. 40, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmian.) oraz art. 26 i 36, ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r. Nr 15, poz. 139 z późn. zm.), Rada Gminy Poświętne uchwała, co następuje:

Rozdział I USTALENIA OGÓLNE

§1

- 1.Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Poświętne w części wsi Krubki-Górki działka 276.
- 2.Granice planu, przedmiot i zakres ustaleń określono w uchwale Nr XXXI/198/2002 Rady Gminy Poświętne z dnia 9 sierpnia 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Poświętne w części wsi Krubki-Górki i uchwale Nr XXXI/201/2002 Rady Gminy Poświętne z dnia 7 października 2002r. w sprawie zmiany uchwały Nr XXXI/198/2002 z dnia 9 sierpnia 2002.
- 3.Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
- 4.Plan uwzględnia postanowienia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/79/97 Rady Gminy Poświętne z dnia 17 czerwca 1997r.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1)uksztaltowanie ładu przestrzennego z uwzględnieniem zasad poszanowania prawa własności oraz wymagań środowiska kulturowo- przyrodniczego,

- 2) przywrócenie na podstawowym terenie elementów założenia parkowo-dworskiego zgodnie w wymogami ochrony dziedzictwa kulturowego oraz walorów architektoniczno-krajobrazowych.

§3

1. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunkach planu:

- 1) granice obszaru objętego planem,
- 2) linie rozgraniczające tereny,
- 3) strefa „B” - ochrony zachowanych elementów zabytkowych,
- 4) ZP/U - tereny parku dworskiego z usługami,
- 5) ZP/L - teren parku dworskiego bez prawa zabudowy,
- 6) pomniki przyrody,
- 7) pomnik pamięci Majora Hubala.

1. Pozostałe oznaczenia i napisy pełnią funkcję informacyjną

§4

Ilekróć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Poświętne, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) planie - należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Poświętne w części wsi Krubki-Górki,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000 stanowiących załączniki do uchwały,
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 1999r. nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami),
- 5) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych,
- 6) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami (literami i cyframi),
- 7) działce - należy przez to rozumieć nieruchomość lub taką jej część, która w wyniku ustaleń planu została przeznaczona pod zabudowę,
- 8) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

- 9)przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 10)powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki i kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m .

§5

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów w decyzjach administracyjnych należy określić według zasad i warunków ustalonych w niniejszym planie oraz z zastosowaniem przepisów szczególnych.

Rozdział II **PRZEZNACZENIE ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA I ZABUDOWY** **TERENU Z UWZGLĘDNIENIEM ŚRODOWISKA, WARTOŚCI** **KULTUROWYCH I KRAJOBRAZOWYCH**

§6

- 1.Ustala się przeznaczenie oraz zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP/U pod teren parku dworskiego z usługami (ośrodek konferencyjno-hotelowy).
- 2.Na terenie wymienionym w ust. 1 dopuszcza się możliwość innych funkcji usługowych o charakterze ogólnospołecznym oraz reprezentacyjnym, preferuje się funkcje usługowe typu wypoczynek, turystyka, gastronomia, kultura, dopuszcza się funkcje mieszkaniowe dla właściciela terenu.
- 3.Na terenie wymienionym w ust. 1 dopuszcza się liniowe, terenowe, punktowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej oraz miejsca parkingowe niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem.
- 4.Na terenie wymienionym w ust. 1 należy zachować następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1)obiekt budowlany i związane z nim urządzenia należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu oraz do historycznego założenia parkowo-dworskiego XIX w.,
 - 2)pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 20% powierzchni działki,
 - 3)dopuszcza się na przedmiotowym terenie lokalizację dwóch obiektów: dworu o funkcji mieszkalnej lub hotelowej w miejscu istniejącego

- budynku tymczasowego oraz budynku o funkcji hotelowo- konferencyjnej,
- 4) architektura obiektów winna zachowywać i odtwarzać elementy zabytkowe dworu i obiektów towarzyszących z okresu 2 połowy XVIII wieku i początku XIX wieku,
 - 5) ogrodzenie pełne lub ażurowe winno być usytuowane w liniach rozgraniczających działki na fundamencie murowanym, brama ogrodzenia kuta,
 - 6) w celu ochrony cennych gatunków drzew teren parku należy objąć inwentaryzację zieleni.
1. Wszelkie prace projektowe i roboty budowlane na terenie parku dworskiego winny być prowadzone za zezwoleniem właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

§7

1. Ustala się przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem ZP/L pod teren parku wiejskiego bez prawa zabudowy.
2. Na terenie wymienionym w ust. 1 wprowadza się zakaz wszelkiej zabudowy kubaturowej, dopuszcza się liniowe, terenowe, punktowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem; dopuszcza się lokalizację pomnika Majora Hubala.
3. Na terenie wymienionym w ust. 1 wprowadza się ochronę gruntu leśnego wpisanego do rejestru zabytków jako park dworski - zgodnie z przepisami ustawy o lasach.

Rozdział III

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZO-KULTUROWEGO

§ 8

1. Ustala się ochronę drzewostanu parkowego i walorów przyrodniczo- krajobrazowych terenu. Nowe nasadzenia powinny być dostosowane pod względem gatunków do dotychczasowego zespołu parkowego i siedlisk i uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Usuwanie drzew może nastąpić wyłącznie po wydaniu decyzji przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
2. Ustala się szczególną ochronę drzew - pomników przyrody. W odległości mniejszej niż 15m od pnia drzew - pomników przyrody wszelka działalność, w tym zwłaszcza prace ziemne i budowlane wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody.

3. Ustala się utrzymanie w zagospodarowaniu działki min. 80% powierzchni biologicznie czynnej.
4. Ustala się ochronę i odtworzenie układu hydrograficznego: zbiorników wodnych i rowów (kanałów).
5. Ustala się zakaz zmiany obecnego ukształtowania terenu.
6. Wszelkie linie uzbrojenia inżynierskiego (elektroenergetycznego, telekomunikacyjne, gazowe, wodno-kanalizacyjne i inne) należy prowadzić pod ziemią z uwzględnieniem ochrony warunków vegetacyjnych drzew. Wyklucza się instalacje napowietrzne mogące naruszyć korony drzew.
7. W przypadku utwardzenia powierzchni preferuje się nawierzchnie przepuszczalne.
8. Preferuje się ogrzewanie elektryczne budynków z dopuszczeniem ogrzewania gazem (ziemnym lub płynnym propanowym) oraz olejem opałowym.
9. Należy zapewnić warunki do wstępnej segregacji odpadów.
10. Zakazuje się wszelkich działań mogących spowodować zmiany głębokości i warunków występowania wód gruntowych.
11. Ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych.
12. Wody opadowe z dachów i powierzchni utwardzonych należy odprowadzać do gruntu na terenie własnym w sposób uwzględniający zabezpieczenie przed sphywami na tereny sąsiednie i bezpośrednio do układu hydrograficznego.
13. Lokalizacja i technologia ujęcia wód powinna być podporządkowana ochronie drzewostanu i jego warunków vegetacyjnych.
14. Zakazuje się lokalizacji obiektów mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości lub przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem lokalizacji obiektów.

§9

1. Ustala się ochronę zachowanych wartości przestrzenno-krajobrazowych parku dworskiego z XVIII/XIX wieku wpisanego do rejestru zabytków decyzją nr 271 z dnia 24.07.1980r. W tym celu ustala się granicę strefy konserwatorskiej oznaczone graficznie na rysunku planu symbolem „B”:
2. W strefie „B” ustala się:
 - 1) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania,
 - 2) utrzymanie istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych, stawów i cieków wodnych,
 - 3) dopuszcza się realizację nowej zabudowy o charakterze reprezentacyjnym z wymogiem dostosowania jej do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły zabudowy, przy

jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej.

1. Wszelkie działania inwestycyjne w tej strefie podlegają uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
2. Wyprzedzająco do podjęcia działań inwestycyjnych czy rewaloryzacyjnych należy opracować koncepcję zagospodarowania całego terenu, określającej program rewaloryzacji i rekompozycji założenia parkowego, strefy funkcjonalne, projektowany układ wjazdów, traktów jezdnych i pieszych oraz miejsc parkingowych, lokalizację inwestycji infrastrukturalnych, itp. Koncepcję należy uzgodnić z Mazowieckim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Rozdział IV

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA, KOMUNIKACJA, ELEKTROENERGETYKA § 10

Ustala się następujące zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną terenu objętego planem:

- 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego, do czasu wybudowania wodociągu dopuszcza się budowę ujęcia własnego zlokalizowanego na działce z zachowaniem warunków określonych w pozwoleniu wodno- prawnym,
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych do lokalnego zbiornika w granicach własnej działki pod rygorem wykonania go jako zbiornika szczelnego i uzyskania zapewnienia jego okresowego opróżniania przez gestora komunalnego lub do małej lokalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na przedmiotowym terenie,
- 3) gromadzenie odpadów bytowo-gospodarczych w szczelnych pojemnikach i wywóz na składowisko odpadów w trybie regulowanym przepisami administracyjnymi,
- 4) zaopatrzenie w ciepło poprzez zastosowanie nieuciążliwych czynników grzewczych. Zaleca się gaz ziemny, olej opałowy oraz gaz płynny propanowy.

§11

1. Dla terenu objętego planem ustala się zasadę pełnego zaopatrzenia w energię elektryczną o parametrach technicznych zgodnych w wymogami przepisów szczególnych oraz mocy szczytowej wystarczającej do docelowego zasilania wszystkich obiektów przewidzianych do realizacji na terenach objętych niniejszym planem; realizacje poprzez:

- 1)modernizację i adaptację do zwiększonego poboru mocy istniejącej i zlokalizowanej poza terenem opracowania słupowej stacji trafo o numerze inwentarzowym 0495
- 2)budowę kablowych linii zasilających n.n. wyprowadzonych z w/w stacji trafo,
- 3)budowę złącza kablowo-pomiarowego,
- 4)budowę sieci kablowych zalicznikowych linii zasilających n.n. i linii oświetlenia terenu.

1.Przebieg tras linii elektroenergetycznej zasilającej oraz miejsce lokalizacji złącza kablowo-pomiarowego pokazano orientacyjnie. Dokładnie trasy linii elektroenergetycznych (zasilanych zalicznikowo, oświetleniowych) oraz lokalizacja złącza kablowo-pomiarowego podane zostaną na etapie sporządzenia projektów budowlanych obiektów kubaturowych i towarzyszących im sieci infrastruktury technicznej.

§12

Ustala się zasadę obsługi telekomunikacyjnej z zakresie łączności przewodowej polegającą na budowie linii i przyłącza kablowego, z sieci telekomunikacyjnej przebiegającej poza terenem opracowania.

§13

Ustala się obsługę komunikacyjną zewnętrzną przedmiotowego terenu poprzez istniejącą drogę gminną DG 33013.

- 1)ustala się dostęp do drogi gminnej poprzez istniejący zjazd,
- 2)ustala się prawidłową komunikację wewnątrz działki w dostosowaniu do warunków przyrodniczo-kraj obrazowych.

§14

Ustala się warunki techniczne z zakresie zaopatrzenia przedmiotowego terenu w gaz zgodnie Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30.07.2001 r. (Dz.U. nr 97/2001).

- 1)przy projektowaniu i budowie sieci gazowej należy uwzględnić warunki geologiczne, hydrogeologiczne, wymagania ochrony przeciwpożarowej oraz ochrony środowiska,
- 2)sieć gazowa powinna być projektowana i budowana zgodnie z przepisami prawa budowlanego, w sposób zapewniający jej bezpieczną eksploatację oraz dostawę paliwa gazowego w ilościach wynikających z bieżącego i planowanego zapotrzebowania,
- 3)linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0.5 m od gazociągu,

4)gazyfikacja jest możliwa, o ile zawarta będzie porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw gazu dla Przedsiębiorstwa Gazowniczego.

Rozdział IV POSTANOWIENIA KOŃCOWE §15

Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości w związku z wprowadzonymi niniejszą uchwałą zmianami planu w wysokości 30%. Opłata będzie pobierana z chwilą zbycia nieruchomości przez właściciela nieruchomości.

§16

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§17

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

RADCA PRAWNY
Grzegorz Barthil

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY
Bogusław Czeżczyk