UCHWAŁA NR VIII/66/2003
RADY GMINY W SADOWNEM
z dnia 25 sierpnia 2003 r.

w sprawie uchwalenia zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowne w części dot. wsi Płatkownica.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 oraz art. 40 ust. 1, art. 41 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 roku, Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 8 ust. 1 i 2, art. 10 ust. 1, 2 i 3, art. 26 i 36 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami), w związku z art. 85 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717 z dnia 10 maja 2003 r.) Rada Gminy w Sadownem uchwala, co następuje:

Rozdział I
Ustalenia ogólne

§ 1

1. Wprowadza się zmianę w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowne przyjętym uchwałą Nr V/24/94 Rady Gminy w Sadownem z dnia 29 listopada 1994 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowne opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Siedleckiego nr 15 poz. 198, dotyczącą części wsi Płatkownica.
2. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały, obejmujący ustaleniami obszar w granicach opracowania zmiany w planie.
3. Przedmiotowa zmiana planu będzie nazywana dalej planem.

§ 2

1. Ustalenia planu, zgodnie z uchwałą nr XXVI/164/2001 Rady Gminy w Sadownem z dnia 6 lutego 2001r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowne, obejmują :
   1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,

2) linie rozgraniczające ulice, place, oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
3) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego, zasobów wodnych i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolych i leśnych.

2. Plan, o którym mowa w ust. 1, obejmuje część obszaru wsi Płatkownica, którego granice określone na rysunku, wyznaczają:
   1) od północy i zachodu droga gminna nr 3637006, stanowiąca część działek o numerach ewidencyjnych 61 i 821,
   2) od południa i wschodu kompleks leśny.

§ 3

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Sadownem,
2) przepisach szczególnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu, opracowany na mapie w skali 1:5000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
4) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
6) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
7) zaleceniu - oznacza to wskazanie sposobu zastosowania określonych rozwiązań projektowych, wynikających ze względów funkcjonalnych, ekologicznych, estetycznych i technicznych,
8) liniach rozgraniczających - należy przez to rozumieć linie dzielące obszar planu na tereny o różnym przeznaczeniu,
9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi.

§ 4

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1) ukształtowanie ładu przestrzennego uwzględniającego zasady zagospodarowania terenu,

2) określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska.

§ 5

Jako zgodne z planem uznaje się:

1) wyznaczenie dodatkowych dróg dojazdowych wewnętrznych do działek w obrębie terenów, o których mowa w rozdziale II,
2) wyznaczenie tras urządzeń liniowych oraz terenów urządzeń związanych z rozbudową systemów infrastruktury technicznej i komunalnej, o której mowa w Rozdziale IV, stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych, nie kolidujących z innymi ustaleniami planu.

§ 6

1. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą, plan wyodrębnia tereny będące przedmiotem ustaleń, wydzielone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowymi, dla których ustala się podstawowe przeznaczenie terenu:
   1) ZR - tereny zabudowy letniskowej,
   2) L - tereny lasów,
   3) DD - teren drogi dojazdowej.
2. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne, uwidocznione na rysunku planu:
   1) granica opracowania,
   2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
3. Oznaczenie KDG - występujące na rysunku planu, poza granicami jego ustaleń, pełni funkcję informacyjną. Jest to istniejąca droga gminna klasy D, przeznaczona w obowiązującym miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowne pod komunikację.

Rozdział II

Przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania i zabudowy terenów

§ 7

1. Ustala się przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1ZR i 2ZR.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów, o których mowa w ust. 1 jest zabudowa letniskowa.
3. Przeznaczenie uzupełniające:
   1) uprawy ogrodnicze i zieleń towarzysząca,
   2) terenowe, punktowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej, niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady zagospodarowania:
   1) istniejąca zabudowa letniskowa może podlegać wymianie, rozbudowie i przebudowie, pod warunkiem utrzymania wymienionego w ust. 1, przeznaczenia terenu oraz spełnienia wymogów określonych w ust. 5,
   2) wolne tereny przeznacza się pod zabudowę letniskową,
   3) zachowanie istniejących podziałów geodezyjnych, z możliwością scalania terenów sąsiednich i dokonywania nowych podziałów geodezyjnych,
   4) minimalna powierzchnia działki powstałej w wyniku podziałów nie powinna być mniejsza niż 2000 m^2,
   5) front działki powstałej w wyniku podziałów nie powinien być mniejszy niż 20.0 m,
   6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna działki nie powinna być mniejszą niż 90 % powierzchni działki,
   7) budynki powinny być realizowane z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy:
      a) 12.0 m - od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej, oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG,
      b) 10.0 m - od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem DD,
   8) pełne zaspokajanie potrzeb w zakresie parkowania na własnej działce,
   9) pozostawienie pasów szerokości 10 m wolnych od nowej zabudowy i ogrodzeń od strony gruntów leśnych, graniczących z obszarem objętym planem.
5. Plan ustala następujące warunki kształtowania zabudowy terenów:
   1) konieczność odpowiedniego wkomponowania budynków letniskowych otaczający krajobraz, oraz zapewnienia estetycznego wyglądu i wyeksponowanego wyrazu architektonicznego odpowiadającego funkcji letniskowej,
   2) forma architektoniczna projektowanych budynków letniskowych powinna nawiązywać do miejscowych i regionalnych tradycji budownictwa letniskowego,

3) stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o równym kącie nachylenia odpowiadających sobie połaci od 25° do 45°, z kalenicą równoległą do osi drogi, bez uskoku w linii kalenicy,
4) maksymalna wysokość budynków letniskowych nie powinna przekraczać 6.5 m, mierzona od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu. Plan dopuszcza wykorzystanie poddasza na cele użytkowe,
5) budynki o lekkiej konstrukcji, posadowieniu napowierzchniowym,
6) ogrodzenie frontowe działek ażurowe, z zakazem stosowania prefabrykatów, o maksymalnej wysokości do 1.5 m, usytuowane w ustalonej linii rozgraniczającej drogi.

§ 8

1. Plan wyznacza tereny istniejących lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem L.
2. Na terenach lasów, o których mowa w ust. 1, obowiązują zasady zagospodarowania oraz ochrony:
   1) zakaz zabudowy,
   2) zakaz uszczuplania powierzchni,
   3) zakaz niszczenia i prowadzenia działań osłabiających biologiczną odporność drzewostanu,
   4) dopuszcza się:
      a) lokalizację obiektów budowlanych związanych z gospodarką leśną i wodną,
      b) urządzania turystycznych ścieżek pieszych i rowerowych.

§ 9

1. Plan wyznacza teren na poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem DD.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenu, o którym mowa w ust. 1, jest droga dojazdowa wewnętrzna, przeznaczona głównie do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej projektowanego zagospodarowania, o minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających 7.0 m.
3. Plan ustala, że warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 i 2 zostaną określone na etapie projektu budowlanego, bez konieczności zmiany planu.
4. Plan ustala sytuowanie urządzeń związanych z budową systemów infrastruktury technicznej i komunalnej, w obrębie linii rozgraniczających drogi dojazdowej, pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w przepisach szczególnych.

Rozdział III

Ochrona i kształtowanie środowiska

§ 10

Na obszarze objętym planem obowiązują następujące ustalenia:

1) ograniczenie do minimum wycinania istniejących zadrzewień,
2) maksymalna ochrona istniejącej szaty roślinnej, wartościowej pod względem przyrodniczym i krajobrazowym,
3) nakaz prowadzenia wzmożonego nadzoru budowlanego w zakresie ładu przestrzennego, poprzez stosowanie w budownictwie form architektonicznych nawiązujących do tradycji regionalnej, nie powodujących dysharmonii z cechami estetycznymi krajobrazu,
4) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych lub gruntu,
5) nakaz stosowania rozwiązań w zakresie gospodarki wodno - ściekowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami,
6) zakaz składowania odpadów w miejscach do tego nie przeznaczonych.

Rozdział IV

Komunikacja i infrastruktura techniczna

§ 11

Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem:

1) obsługę zewnętrzną i powiązania z układem komunikacyjnym zapewni istniejąca droga gminna Płatkownica - Sójkówek, przylegająca do zachodniej i północnej granicy obszaru objętego planem oraz droga dojazdowa,
2) obsługę wewnętrzną obejmującą drogi dojazdowe i dojazdy, należy dostosować do potrzeb projektowanej zabudowy i wymogów przepisów szczególnych.

§ 12

1. Ustala się następujące zasady obsługi terenów zabudowy w zakresie infrastruktury sanitarnej :
   1) zaopatrzenie w wodę dla celów komunalnych i ppoż. z projektowanego wodociągu wiejskiego, w oparciu o ujęcie wody zlokalizowane we wsi Sadowne,
   2) odprowadzenie ścieków bytowo - gospodarczych do szczelnego zbiornika bezodpływowego, usytuowanego na działce i okresowy ich wywóz - do czasu wybudowania oczyszczalni ścieków w Sadownem - do oczyszczalni ścieków w Węgrowie,

3) odprowadzenie wód deszczowych na własny teren poprzez studzienki chłonne,
4) gromadzenie odpadów stałych w szczelnie zamkniętych kontenerach na wydzielonym własnym terenie i po ich segregacji, wywożenie na wysypisko położone poza obszarem objętym niniejszym planem,
5) ogrzewanie budynków indywidualne z własnych źródeł ciepła, z użyciem nośników energii nieuciążliwych dla środowiska.

2. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia.
3. Warunki techniczne uzbrojenia inżynieryjnego terenów objętych planem należy uzgodnić z użytkownikami tych urządzeń na etapie opracowania projektu budowlanego
4. Dopuszcza się tymczasowe korzystanie ze studni indywidualnych, do czasu wybudowania wodociągu wiejskiego.

Rozdział V

Przepisy końcowe

§ 13

Zgodnie z art. 10 ust. 3, art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym określa się zerową stawkę służącą do naliczania opłaty, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości spowodowanej zmianą planu.

§ 14

W zakresie ustalonym niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr V/24/94 Rady Gminy w Sadownem z dnia 29 listopada 1994 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Sadowne, opublikowaną w Dz. Urz. Woj. Siedleckiego Nr 15 poz. 198.

§ 15

Odpowiedzialnym za wykonanie uchwały jest Wójt Gminy Sadowne.

§ 16

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

Przewodniczący
Rady Gminy Sadowne

Jerzy Wycech