UCHWAŁA NR.XXXVI/192/2006
RADY GMINY W SOBOLEWIE
z dnia 29 czerwca 2006 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sobolew – teren stacji paliw oraz zabudowy usługowej

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. zm.) oraz art. 20 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) – Rada Gminy w Sobolewie uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
USTALENIA DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

ROZDZIAŁ 1
USTALENIA OGÓLNE

§1

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sobolew, uchwalonego uchwałą Nr V/40/99 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 4 lutego 1999r. opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego z 1999r Nr 57, poz. 2063, zwaną dalej planem.

§2

1. Granice planu obejmują działkę o numerze ewid. 3092 położoną we wsi Sobolew, zgodnie z uchwałą Nr XIV/89/2004 Rady Gminy Sobolew z dnia 15 kwietnia 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sobolew.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1) Załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000,
2) Załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
3) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

§3

1. Plan określa następujące elementy zagospodarowania przestrzennego:
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
   2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
   3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
   4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
   5) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
   6) stawki procentowe, na podstawie których ustala opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.
2. Plan nie określa następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:
   1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, ponieważ takie nie występują,
   2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ponieważ takie nie występują,
   3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie dotyczy,
   4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości – nie przewiduje się,
   5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – nie przewiduje się,
   6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – nie przewiduje się.

§4

1. Następujące oznaczenia graficzne określone na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) granice obszaru objętego planem,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
3) nieprzekraczalna linia zabudowy,
4) linie wymiarowe z oznaczeniem wymiarów,
5) KS – U – teren stacji paliw i zabudowy usługowej,
6) KDD – R – teren na poszerzenie drogi gminnej,
7) obiekt budowlany przeznaczony do przeniesienia,
8) W – sieć wodociągowa,
9) EN0,4kV – napowietrzna linia niskiego napięcia,

2. Pozostałe oznaczenia graficzne określone na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§5

Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Sobolewie,
2) planie – należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Sobolew opracowaną dla działki nr 3092, zwaną dalej planem,
3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały Rady Gminy w Sobolewie,
4) ustawie - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz.717 z późn. zm.),
5) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,
6) obszarze objętym planem - należy przez to rozumieć obszar w granicach przedstawionych na rysunku planu, o którym mowa w punkcie 3),
7) terenie - należy przez to rozumieć teren, o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi,
8) budynku - należy przez to rozumieć każdy obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach,
9) budowli – należy przez to rozumieć każdy obiekt budowlany nie będący budynkiem lub obiektem małej architektury, a w szczególności taki jak: sieci techniczne, wolno stojące maszty antenowe, wolno stojące trwale związane z gruntem urządzenia reklamowe, budowle ziemne, sieci uzbrojenia terenu,
10) obiekcie małej architektury – należy przez to rozumieć niewielkie obiekty, a w szczególności:

a) kultu religijnego, jak: kapliczki, krzyże przydrożne, figury,

b) posągi, wodotryski i inne obiekty architektury ogrodowej,

11) drodze - należy przez to rozumieć budowlę wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, stanowiącą całość techniczno – użytkową, przeznaczoną do prowadzenia ruchu drogowego,

12) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię tworzoną przez odległość od zewnętrznej krawędzi jezdni do nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy której nie muszą być obowiązkowo sytuowane lica budynków (lub najbardziej wysunięte części budynków),

13) powierzchni biologicznie czynnej – rozumie się przez to grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2,

14) intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię działki zajętą pod zabudowę kubaturową i zabudowę budynków stacji w stosunku do powierzchni terenu objętego planem,

15) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

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

17) 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,

18) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność nie zaliczaną do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub dla których obowiązek sporządzania raportu może być wymagany – zgodnie z przepisami odrębnymi.

DZIAŁ II

PRZEZNACZENIE ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

ROZDZIAŁ II

PRZEZNACZENIE TERENÓW

§6

1. Ustala się przeznaczenie terenu pod stacje paliw i usługi oznaczonego na rysunku planu symbolem KS – U.

1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w następujących formach:
   a) budynek mieszkalny wolnostojący lub dobudowa części mieszkalnej do budynku usługowego tworzącego jedną architektonicznie całość,
   b) wbudowana część mieszkalna w obiekty usługowe,

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu jest lokalizacja stacji paliw płynnych i gazowych.
3. Uzupełniającym przeznaczeniem są:
   1) usługi nieuciążliwe,
   2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   3) budowle infrastruktury technicznej,
   4) zieleń izolacyjna,
   5) parkingi, place postojowe i manewrowe,
   6) drogi wewnętrzne piesze i kołowe.

ROZDZIAŁ III
ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§7

1. Ustala się nakaz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez:
   1) dostosowanie gabarytów i formy architektonicznej obiektów stacji paliw i obiektów usługowych do otaczającego krajobrazu z uwzględnieniem ich ekspozycji z drogi wojewódzkiej KDG,
   2) wprowadzenie zieleni izolacyjnej przy granicy terenu objętego planem, z zastosowaniem zasady, że projektowana zieleń izolacyjna nie może ograniczać widoczności przy zjazdach z drogi wojewódzkiej i z drogi gminnej.

ROZDZIAŁ IV
ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

§8

1. Ustala się następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
   1) pozostawienie min. 20 % terenu objętego planem jako powierzchnię biologicznie czynną:
      a) zaleca się zachowanie na działce jak największej powierzchni biologicznie czynnej przy obiektach stacji paliw płynnych i gazowych oraz wprowadzenie zieleni izolacyjnej przy granicy terenu objętego planem,

2) wprowadzenie zieleni izolacyjnej o składzie gatunkowym zmniejszającym uciążliwość obiektów i urządzeń technologicznych stacji paliw płynnych i gazowych,
3) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do rowów melioracyjnych, gruntu i cieków wodnych,
4) zakaz stosowania uciążliwych dla środowiska źródeł ciepła,
5) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń powodujących zanieczyszczania wód, powietrza i gleby ponad dopuszczalne normy,
6) obowiązek odprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej, wyposażonej w odpowiednie urządzenia oczyszczające te ścieki, do stopnia, wynikającego z przepisów odrębnych,
7) ustala się, głównie dla obiektów stacji paliw płynnych, zastosowanie rozwiązań technicznych i technologicznych eliminujących zagrożenia dla środowiska przyrodniczego, a w szczególności dla znajdujących się w sąsiedztwie zbiorników wodnych i rzeki Łukówki,

ROZDZIAŁ V
ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

§9

1. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KS – U:
   1) wysokość projektowanych obiektów:
      a) zabudowa usługowa i mieszkaniowa – max. dwie kondygnacje naziemne,
      b) obiekty techniczne – wysokość dostosowana do funkcji i użytkowania obiektu max. do 12,0 m,
   2) geometria dachu obiektów kubaturowych:
      a) dachy płaskie lub wielospadowe,
      b) kąt nachylenia połaci dachowych do max. 45°
   3) geometria dachu obiektów technologicznych dostosowana do funkcji
   4) architektura obiektów usługowych powinna uwzględnić ich ekspozycję z drogi wojewódzkiej KDG;
   5) nieprzekraczalne linie zabudowy:
      a) 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej KDG,
      b) 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi gminnej KDD,
   6) w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą dróg a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się lokalizację:

a) budowli niezbędnych dla funkcjonowania stacji paliw i zabudowy usługowej, a w szczególności takich jak: sieci techniczne, sieci uzbrojenia terenu, drogi wewnętrzne, podziemne zbiorniki na paliwo,

b) obiektów małej architektury

c) zieleni izolacyjnej,

d) reklam i znaków informacyjnych pod warunkiem nie ograniczenia widoczności z drogi wojewódzkiej i z drogi gminnej,

7) ustala się wprowadzenie zieleni izolacyjnej przy obiektach stacji paliw płynnych i gazowych,

8) intensywność zabudowy – max. 20 % terenu działki może być zabudowana,

9) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych oraz wyższych niż 1,80 m od poziomu terenu

10) ustala się zmianę lokalizacji istniejącej kapliczki kolidującej z projektowanym przeznaczeniem terenu, w pasie przy granicy terenu oznaczonego symbolem KS-U

ROZDZIAŁ VI
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ I KOMUNIKACJI

§10

1. Ustala się następujące zasady uzbrojenia terenu KS – U w infrastrukturę techniczną:

1) zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia oraz do celów technologicznych z istniejącego wodociągu wiejskiego,

2) odprowadzanie ścieków bytowych i technologicznych:

a) tymczasowo – do szczelnych zbiorników bezodpływowych i ich sukcesywne wywożenie do oczyszczalni ścieków,

b) docelowo, po wybudowaniu kanalizacji – do kolektora sanitarnego.

3) ustala się obowiązek podczyszczania ścieków technologicznych przed odprowadzeniem ich do odbiornika

4) gromadzenie odpadów w pojemnikach i sukcesywne ich wywożenie do składowiska odpadów komunalnych,

a) zaleca się segregację odpadów w miejscu ich powstawania,

5) ustala się obowiązek odprowadzania ścieków deszczowych wyłącznie do kanalizacji deszczowej, wyposażonej w odpowiednie urządzenia oczyszczające te ścieki do stopnia wynikającego z przepisów odrębnych,

a) ustala się lokalizację urządzeń oczyszczających ścieki deszczowe, przed zrzutem tych ścieków do zbiornika,

6) zaopatrzenie w gaz z istniejącej sieci gazowej średniego ciśnienia,
7) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego napięcia poprzez:
   a) przystosowanie do zwiększonego poboru mocy stacji transformatorowej 15/0.4kV oznaczonej na rysunku planu symbolem EE,
   b) rozbudowę do zwiększonego przesyłu mocy odcinka istniejącej napowietrznej linii niskiego napięcia i istniejącego przyłącza kablowego.

2. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu KS – U:
   1) zewnętrzna obsługa komunikacyjna poprzez zjazd z drogi gminnej (ulica Poprzeczna) oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD oraz istniejący zjazd z drogi wojewódzkiej (ulica Żelechowska) oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG
   2) ustala się przeznaczenie terenu na poszerzenie drogi gminnej, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD – R.
   3) parkowanie pojazdów w granicach własnej działki z uwzględnieniem następujących wskaźników miejsc parkingowych:
      a) dla motelu – min. 6 m.p. /10 łóżek,
      b) dla stacji paliw – min. 2 m.p. /1 dystrybutor,
      c) dla sklepu o pow. do 1000 m^2 - min. 3m.p/100 m^2 powierzchni użytkowej
      d) dla restauracji – min. 2 m.p/10 miejsc konsumpcyjnych.
   4) nawierzchnia parkingów powinna być szczelna, utwardzona ze spadkiem zapobiegającym stagnacji wód deszczowych,
   5) nieprzekraczalne linie zabudowy:
      a) dla drogi wojewódzkiej KDG – 15 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
      b) dla drogi gminnej KDD – 8 m od zewnętrznej krawędzi jezdni.
3. W granicach terenu KS – U dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących budowli przy zachowaniu warunków wynikających z przepisów odrębnych i ustaleń uchwały.

DZIAŁ III
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§11

Uchyla się w granicach niniejszego planu, ustalenia zawarte w tekście i na rysunku zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą Nr V/40/99 Rady Gminy w Sobolewie z dnia 4 lutego 1999r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego 6 lipca 1999r. Nr 57, poz. 2063.

§12

Uchwala się dla terenów objętych ustaleniami planu, stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 5%

§13

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sobolew.

§14

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Gminy Sobolew.

§15

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
Rady Gminy w Sobolewie
mgr inż. Jan Tomasz Wiśnicki