

WÓJT GMINY DOBRE

**MIEJSCOWY
PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI WSI GMINNEJ DOBRE**

**MAZOWIECKIE BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO
I ROZWOJU REGIONALNEGO W WARSZAWIE
ODDZIAŁ TERENOWY W SIEDLCACH**

Wykonawca opracowania:

Mazowieckie Biuro Planowania Przestrzennego i Rozwoju
Regionalnego w Warszawie Oddział Terenowy w Siedlcach
Dyrektor Oddziału - mgr inż. arch. Małgorzata Sienkiewicz

Zespół autorski:

Główny projektant	- mgr Małgorzata Rogowiec upr. urb. nr 394/88; WA - 172
Struktura funkcjonalno- przestrzenna	- mgr inż. arch. Wiesław Piątek upr. urb. nr 1400/94
Środowisko przyrodnicze	- mgr Małgorzata Rogowiec
Komunikacja	- inż. Pelagia Pawlik
Inżynieria sanitarna	- mgr inż. Urszula Gadomska
Elektroenergetyka	- mgr inż. Zbigniew Cieszkowski
Prace techniczne	- tech. bud. Krystyna Paprocka - tech.bud. Grażyna Zaciura

UCHWAŁA NR XI / 96 / 03
RADY GMINY DOBRE
z dnia 27 listopada 2003

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części wsi gminnej Dobre

Na podstawie 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. zmian.) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80, poz. 717) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. nr 142, poz. 1591 z późn. zmian.) w wykonaniu uchwały Nr XIV/111/2000 Rady Gminy Dobre z dnia 31 marca 2000 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobre, Rada Gminy Dobre uchwala, co następuje:

Rozdział I
USTALENIA OGÓLNE

§ 1

Uchwala się zmianę w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego wsi Dobre uchwalonym uchwałą Nr XXX/153/94 Rady Gminy Dobre z dnia 18 lutego 1994 (Dz. Urz. Woj. Siedleckiego Nr 2, poz. 28).

§ 2

1. Zmiana planu obejmuje obszar opracowania, przedmiot i zakres ustaleń, które zostały określone w uchwale Nr XIV/111/2000 Rady Gminy Dobre z dnia 31 marca 2000r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dobre
2. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1:2000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały. Rysunek planu odnosi ustalenia zawarte w tekście planu (uchwale) do obszaru objętego planem.

§ 3

1. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:
 - 1) granice obszaru objętego planem,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania ,
 - 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami,
 - 4) granice stref ochrony konserwatorskiej.
2. 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 następujące podstawowe przeznaczenie terenu:
 - 1) MR/MN - tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej
 - 2) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
 - 3) UP - tereny usług publicznych
 - 4) UC - tereny usług komercyjnych
 - 5) ZP - tereny zieleni urządzonej
 - 6) L - tereny lasów
 - 7) Lz - tereny zalesień
 - 8) R - tereny rolne
 - 9) W - tereny wód
 - 10) KGP, KG, KZ, KL, KD, KPJ - tereny dróg, tj:
 - KGP - droga główna ruchu przyspieszonego
 - KG - droga główna
 - KZ - droga zbiorcza
 - KL - droga lokalna
 - KD - droga dojazdowa
 - KPJ - ciąg pieszo-jezdny
3. Dla niektórych terenów określono uzupełniające rodzaje przeznaczenia, wraz z warunkami ich dopuszczenia (określone w niniejszej uchwale w sposób opisowy).
4. Przebieg linii elektroenergetycznych SN 15 kV, lokalizacje stacji transformatorowych , mają charakter informacyjny.
5. Linie wewnętrznego podziału ustalające zasady podziału terenu na działki budowlane mają charakter postulowany.
6. Wszelkie znaki graficzne poza obszarem opracowania mają charakter informacyjny.

§ 4

1. Ilekcioć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Dobre, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) planie - należy przez to rozumieć niniejszą zmianę miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego wsi Dobre,
- 3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek zmiany planu sporządzony na aktualnej mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000, stanowiący załącznik do uchwały
- 4) ustawie - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. 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) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość najbliższej zewnętrznej ściany budynku od krawędzi jezdni ulicy - z pominięciem balkonów, loggi i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 m 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, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 11) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć określone rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 12) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty

roślinnością oraz wodę powierzchniową na działce budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10m²

- 13) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć inwestycje i działalność o charakterze usługowym nie powodujące znaczącego oddziaływania na środowisko,
- 14) usługach komercyjnych - należy przez to rozumieć usługi, służące zaspokojeniu popytu na wszelkiego rodzaju towary i usługi, o czysto rynkowym charakterze i ograniczonej do lokalnej gospodarki nieruchomości ingerencji władz samorządowych.

Rozdział II

PRZEZNACZENIE ORAZ ZASADY ZAGOSPODAROWANIA I ZABUDOWY TERENÓW

§ 5

1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami MR/MN (1MR/MN - 4MR/MN).
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów, o których mowa w ust. 1 jest zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. Przeznaczenie uzupełniające:
 - 1) usługi nieuciążliwe,
 - 2) liniowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem,
 - 3) zieleń towarzysząca.
4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania w/w terenów:
 - 1) przy przebudowie i rozbudowie istniejących obiektów budowlanych należy zachować wymagania określone w pkt.7 ppkt 2-3
 - 2) na poszczególnych działkach budynki mogą być realizowane pod warunkiem, że działka posiada ustalony dojazd wiążący się z układem dróg, o którym mowa w § 18,

- 3) wszystkie działki zabudowywane powinny być przyłączone, co najmniej do systemów elektroenergetycznych oraz wodociągowych z zachowaniem warunków wynikających z przepisów szczególnych,
- 4) forma architektoniczna obiektów mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych winna być dostosowana do tradycyjnej architektury regionalnej w nawiązaniu do krajobrazu i otaczającej zabudowy,
- 5) ogrodzenie działek należy dostosować do architektury budynków, maksymalna wysokość 1,8m nad poziom terenu
- 6) strefą lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jest pas wzdłuż dróg publicznych,
- 7) w stosunku do nowej zabudowy mieszkaniowej ustala się następujące wymogi:
 - 7.1. zaleca się sytuowanie budynków równolegle do linii rozgraniczających lub w przypadku kiedy boczna granica działki nie tworzy z linią rozgraniczającą ulicy kąta prostego równolegle do bocznej granicy działki,
 - 7.2. wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji z możliwością podpiwniczenia o wysokości do 1,5 m nad poziom terenu,
 - 7.3. zaleca się dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą równoległą do osi (drogi) ulicy. Na działkach narożnych linię kalenicy wyznacza kierunek drogi (ulicy) o wyższej randze.
- 8) strefą lokalizowania budynków inwentarskich i związanych z obsługą rolniczej przestrzeni produkcyjnej lub budynków produkcyjnych i składowych jest obszar położony na zapleczu strefy mieszkaniowej,
- 9) wysokość budynków gospodarczych w zabudowie zagrodowej oraz budynków związanych z działalnością gospodarczą nie powinna przekraczać jednej i pół kondygnacji, licząc od poziomu terenu w jego najniższym punkcie, do okapu dachu,
- 10) zakaz lokalizowania budynków mieszkalnych w strefie lokalizowania budynków inwentarskich i związanych z obsługą rolniczej przestrzeni produkcyjnej, budynków produkcyjnych i składowych,
- 11) dopuszcza się sytuowanie budynku na granicy działki
- 12) dopuszcza się realizację budynków usługowych, produkcyjnych, składowych o innych formach wynikających z wymagań technologicznych z warunkiem harmonijnego wpisania ich w krajobraz wiejski,
- 13) dopuszcza się odstępstwa od zasad określonych w pkt. 7.3. w zakresie rozwiązań dachów w przypadkach wynikających ze szczególnych warunków

technicznych oraz ochrony przeciwpożarowej a zwłaszcza w konieczności zastosowania ścian ogniowych.

§ 6

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami : 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 9MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów, o których mowa w ust.1 jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna .
3. Uzupełniające przeznaczenie terenu:
 - 1) usługi nieuciążliwe,
 - 2) liniowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem,
 - 3) zieleń towarzysząca.
4. Warunkiem uruchomienia terenów 1MN zlokalizowanych wzdłuż drogi wojewódzkiej (KGP) jest wyprzedzające geodezyjne wydzielenie terenów pod drogę 1KD. Do czasu całkowitej realizacji wymienionej drogi 1KD dopuszcza się etapowe włączenie do drogi wojewódzkiej KGP , oraz ewentualne czasowe zjazdy indywidualne za zgodą i na warunkach zarządcy drogi wojewódzkiej.
5. Na terenach wymienionych w ust.1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia działki dla budynków wolnostojących - 800m², minimalna szerokość frontu - 18m
 - 2) na poszczególnych działkach budynki mogą być realizowane pod warunkiem, że działka posiada ustalony dojazd wiążący się z układem dróg, o którym mowa w § 18,
 - 3) wszystkie działki zabudowywane powinny być przyłączone, co najmniej do systemów elektroenergetycznych oraz wodociągowych z zachowaniem warunków wynikających z przepisów szczególnych,
 - 4) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 30 % powierzchni działek przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 50 % ,
 - 5) konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w granicach własnej działki,

- 6) forma architektoniczna obiektów mieszkalnych i mieszkalno-usługowych winna być dostosowana do tradycyjnej architektury regionalnej w nawiązaniu do krajobrazu i otaczającej zabudowy,
- 7) ogrodzenie działek należy dostosować do architektury budynków, maksymalna wysokość 1,8m nad poziom terenu
- 8) strefą lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jest pas wzdłuż dróg publicznych,
- 9) budynki należy sytuować równolegle do linii rozgraniczających lub, w przypadku kiedy boczna granica działki nie tworzy z linią rozgraniczającą ulicy kąta prostego, równolegle do bocznej granicy działki,
- 10) dopuszcza się sytuowanie budynku na granicy działki
- 11) wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji z możliwością podpiwniczenia o wysokości do 1,5 m nad poziom terenu,
- 12) zaleca się dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą równoległą do osi (drogi) ulicy. Na działkach narożnych linię kalenicy wyznacza kierunek drogi (ulicy) o wyższej randze.
- 13) dopuszcza się odstępstwa od zasad określonych w pkt 12. w zakresie rozwiązań dachów w przypadkach wynikających ze szczególnych warunków technicznych oraz ochrony przeciwpożarowej, a zwłaszcza w konieczności zastosowania ścian ogniowych

§ 7

1. Wyznacza się tereny adaptowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami : 7MN, 10MN, 11MN, 12MN.
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów, o których mowa w ust.1 jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. Uzupełniające przeznaczenie terenów:
 - 1) usługi nieuciążliwe,
 - 2) liniowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem,
 - 3) zieleni towarzysząca.
4. Na terenach wymienionych w ust.1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) adaptuje się istniejący podział na działki,
 - 2) nie dopuszcza się wtórnych podziałów działek,

- 3) wszystkie działki zabudowane powinny być przyłączone, co najmniej do systemów elektroenergetycznych oraz wodociągowych z zachowaniem warunków wynikających z przepisów szczególnych,
- 4) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 30 % powierzchni działek przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 50 % ,
- 5) konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w granicach własnej działki,
- 6) przy przebudowie i rozbudowie istniejących obiektów budowlanych ustala się następujące wymogi:
 - 6.1. wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji z możliwością podpiwniczenia o wysokości do 1,5 m nad poziom terenu,
 - 6.2.. zaleca się dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą równoległą do osi (drogi) ulicy. Na działkach narażonych linię kalenicy wyznacza kierunek drogi (ulicy) o wyższej randze.

§ 8

1. Wyznacza się tereny adaptowanej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami : 8MN, 13MN
2. Podstawowym przeznaczeniem terenów, o których mowa w ust.1 jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. Uzupełniające przeznaczenie terenów:
 - 1) usługi nieuciążliwe,
 - 2) liniowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem,
 - 3) zieleni towarzysząca.
4. Na terenach wymienionych w ust.1 ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) adaptuje się istniejący podział na działki,
 - 2) dopuszcza się wtórne podziały na działki,
 - 3) na poszczególnych działkach budynki mogą być realizowane pod warunkiem, że działka posiada ustalony dojazd wiążący się z układem dróg, o którym mowa w §18,

- 4) wszystkie działki zabudowywane powinny być przyłączone, co najmniej do systemów elektroenergetycznych oraz wodociągowych z zachowaniem warunków wynikających z przepisów szczególnych,
- 5) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 30 % powierzchni działek przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 50 % ,
- 6) konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w granicach własnej działki,
- 7) forma architektoniczna obiektów mieszkalnych i mieszkalno-usługowych winna być dostosowana do tradycyjnej architektury regionalnej w nawiązaniu do krajobrazu i otaczającej zabudowy,
- 8) ogrodzenie działek należy dostosować do architektury budynków, maksymalna wysokość 1,8m nad poziom terenu
- 9) strefą lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jest pas wzdłuż dróg publicznych,
- 10) w stosunku nowej zabudowy mieszkaniowej ustala się następujące wymogi:
 - 10.1. zaleca się sytuowanie budynków równolegle do linii rozgraniczających lub w przypadku kiedy boczna granica działki nie tworzy z linią rozgraniczającą ulicy kąta prostego równolegle do bocznej granicy działki ,
 - 10.2. wysokość budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji z możliwością podpiwniczenia o wysokości do 1,5 m nad poziom terenu,
 - 10.3. zaleca się dach dwuspadowy lub wielospadowy z kalenicą równoległą do osi (drogi) ulicy. Na działkach narożnych linię kalenicy wyznacza kierunek drogi (ulicy) o wyższej randze,
- 11) dopuszcza sytuowanie budynku na granicy działki
- 12) przy przebudowie i rozbudowie istniejących obiektów budowlanych należy zachować wymagania określone w pkt 10 ppkt 2-3.
- 13) dopuszcza się odstępstwa od zasad określonych w pkt. 10.3 w zakresie rozwiązań dachów w przypadkach wynikających ze szczególnych warunków technicznych oraz ochrony przeciwpożarowej, a zwłaszcza w konieczności zastosowania ścian ogniowych.

§9

1. Wyznacza się tereny usług publicznych - UP z podstawowym przeznaczeniem terenu pod:

- 1) usługi oświaty - UPo
- 2) usługi kultury - UPk
- 3) usługi administracji - UPa
- 4) inne usługi publiczne - UPi

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) liniowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem,
- 2) parkingi niezbędne dla obsługi obiektów usługowych,
- 3) zieleń towarzysząca.

3. Ustala się zasady zagospodarowania adaptowanych usług oświaty, oznaczonych na rysunku planu symbolem UPo (szkoła podstawowa, gimnazjum):

- 1) dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów,
- 2) nakaz wyposażenia terenów w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) nakaz zapewnienia niezbędnych miejsc parkingowych,
- 4) nakaz zagospodarowania zielenią towarzyszącą co najmniej 30 % powierzchni terenu,

4. Ustala się zasady zagospodarowania adaptowanych terenów usług administracji i kultury, oznaczonych na rysunku planu symbolami: UPa/UPk/UPi (istniejące: Urząd Gminy, Dom Kultury, remiza OSP):

- 1) dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy istniejących obiektów,
- 2) nakaz wyposażenia obiektów w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) nakaz zapewnienia niezbędnych miejsc parkingowych,
- 4) nakaz zagospodarowania zielenią towarzyszącą co najmniej 20 % powierzchni terenu.

§ 10

1. Wyznacza się tereny usług komercyjnych - UC, z podstawowym przeznaczeniem terenu pod:

- 1) usługi handlu - UCh
- 2) usługi gastronomii - UCg

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) liniowe i kubaturowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem,
- 2) zieleni towarzysząca.

4. Dopuszcza się budowę i rozbudowę obiektów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym . Obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- 1) nakaz wyposażenia terenów w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej,
- 2) nakaz zapewnienia niezbędnych miejsc parkingowych w granicach terenu,
- 3) nakaz zagospodarowania zielenią towarzyszącą co najmniej 20 % powierzchni terenu .

5. Nowe obiekty usług, o których mowa w pkt 1, poprzez zastosowanie odpowiedniej skali, formy architektonicznej, materiałów użytych do wykończenia elewacji i kolorystyki powinny być harmonijnie wpisane w otaczający krajobraz w nawiązaniu do miejscowych uwarunkowań kulturowych i naturalnych.

§ 11

1. Wyznacza się tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem ZP, z podstawowym przeznaczeniem terenu pod zieleni.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się w zakresie przeznaczenia uzupełniającego lokalizację niezbędną dla potrzeb lokalnych infrastruktury technicznej.

§ 12

1. Wyznacza się tereny istniejących lasów oznaczone na rysunku planu symbolem L.
2. Na terenach lasów obowiązują następujące zasady gospodarowania:
 - 1) nakaz ochrony istniejących lasów,
 - 2) zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej
 - 3) zasady gospodarowania zgodne z przepisami szczególnymi.

§ 13

1. Wyznacza się tereny projektowanych zalesień, oznaczone na rysunku planu symbolem Lz.
2. Na terenach projektowanych zalesień ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 14

1. Wyznacza się tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolem R, z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod uprawy polowe, łąki i pastwiska
2. Na terenach o których mowa w ust 1 dopuszcza się w zakresie przeznaczenia uzupełniającego:
 - 1) realizację sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej i związanych z nimi urządzeń oraz dróg dojazdowych do pól.
 - 2) realizację zalesień, zadrzewień, zakrzewień
 - 3) lokalizację obiektów i urządzeń służących wyłącznie gospodarce rolnej, w tym zabudowy zagrodowej dla gospodarstw rolnych
3. Obiekty zabudowy zagrodowej, o których mowa w ust 2 pkt 3 mogą być lokalizowane pod warunkiem, że:
 - 1) są niezbędne dla obsługi arealu rolnego położonego w danym obszarze
 - 2) nie ma możliwości zlokalizowania tych obiektów w terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę
 - 3) obiekty będą posiadały ustalony dojazd wiążący z układem dróg, o których mowa w § 18 z wyłączeniem drogi wojewódzkiej (KGP)

§ 15

Ustala się adaptację terenów istniejących wód powierzchniowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem W.

Rozdział III

OCHRONA ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

§ 16

W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego ustala się:

1. Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.
2. Nakaz wyposażenia obszarów zabudowy w zorganizowane systemy wodno-kanalizacyjne z odprowadzaniem ścieków do oczyszczalni.
3. Do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, okresowo opróżnianych transportem asenizacyjnym dowożącym ścieki do punktu zlewnego oczyszczalni.

4. Nakaz stosowania do ogrzewania źródeł energii spełniających wymagania ekologiczne
5. Nakaz gromadzenia odpadów bytowo-gospodarczych w szczelnych pojemnikach i usuwanie na istniejące wysypisko gminne
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. Lokalizacja zbiorników paliw i materiałów ropopochodnych winna być każdorazowo uzgadniana z Powiatowym Inspektorem Sanitarnym.
8. Na terenach zabudowy mieszkaniowej, usług publicznych oraz usług komercyjnych obowiązuje:
 - 1) zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów, w tym usługowych, mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowej funkcji terenu,
 - 2) ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i inne nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu.
9. Nakaz wykonania drożnych przepustów w nasypach drogowych, umożliwiających przepływ okresowych wód powierzchniowych oraz migrację flory i fauny pod projektowanymi i istniejącymi drogami przecinającymi lokalne obniżenia terenu.
10. Ochronę istniejących lasów wyrażająca się zakazem uszczuplania ich powierzchni.

Rozdział IV

OCHRONA WARTOŚCI KULTUROWYCH

§ 17

1. Ustala się objąć ochroną część historycznego rozplanowania miejscowości Dobre. W tym celu ustala się strefę ochrony konserwatorskiej, oznaczoną graficznie na rysunku planu.
2. W granicach strefy, o której mowa w ust. 1 obowiązuje:
 - 1) nakaz zachowania istniejącego układu ulic,
 - 2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy w zależności od jej funkcji pod warunkiem dostosowania do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali, bryły, zabudowy, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego

- współdziałania elementów kompozycji historycznej i współczesnej,
- 3) nakaz zachowania istniejących podziałów parcelacyjnych,
 - 4) zakaz wytyczania nowych ciągów komunikacyjnych,
 - 5) nakaz uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac inwestycyjnych i projektowych.

Rozdział V

KOMUNIKACJA

§ 18

1. Ustala się podstawowy układ drogowo-uliczny miejscowości Dobre (w części objętej planem), który będą tworzyły: droga wojewódzka nr 637 Warszawa-Węgrów oraz ulice leżące w ciągach dróg powiatowych.
2. Ustala się, że podstawowy układ będą uzupełniały ulice lokalne i dojazdowe umożliwiające dojazd do układu podstawowego i obsługujące przyległe zagospodarowanie.
3. Ustala się lokalizacje, linie rozgraniczające terenów przewidzianych pod komunikację oraz określa klasyfikację funkcjonalną układu drogowo-ulicznego zgodnie z rysunkiem planu i tabelą ustaleń szczegółowych.
4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
 - 1) 25,0 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej klasy GP,
 - 2) 15,0 m od krawędzi jezdni dróg i ulic powiatowych klas G i Z,
 - 3) 8,0 m od krawędzi jezdni ulic klas L i D,
5. Ustala się parkowanie pojazdów w granicach własnych nieruchomości.
6. Dopuszcza się:
 - 1) sytuowanie sieci uzbrojenia terenu w obrębie linii rozgraniczających ciągów drogowo-ulicznych pod warunkiem nienaruszenia wymagań określonych w przepisach szczególnych dotyczących dróg publicznych,
 - 2) korektę linii rozgraniczających ulic w ramach projektu budowlanego,
 - 3) organizację miejsc parkingowych w liniach rozgraniczających ulic z uwzględnieniem przepisów szczególnych,
 - 4) organizację ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających ulic układu podstawowego.

7. Zakazuje się realizacji nowych zjazdów indywidualnych z drogi wojewódzkiej
Warszawa-Węgrów.

Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji.

Plan wprowadza następujące ustalenia:

Lp.	Symbol (oznaczenie na rys. planu)	Nazwa obiektu, lokalizacja	Klasa drogi, ulicy	szer. w liniach rozgraniczających w m	Zalecana szerokość jezdni w m	Uwagi
1.	KGP	droga wojewódzka nr 637 Warszawa-Węgrów	główna ruchu przyspieszonego	25,0	7,0	poszerzenie obustronne
2.	1KG	droga powiatowa nr 36225 dawny przebieg drogi wojewódzkiej ul. Tadeusza Kościuszki, ul. Polna do drogi wojewódzkiej (KGP)	główna	istniejące linie rozgraniczające	6,0-7,0	z uwagi na istniejącą zabudowę zachowuje się istniejące linie rozgraniczające drogi
3.	2KG	droga powiatowa nr 36227 Jedrzejów - Dobrze, ul. Kilińskiego	główna	j.w.	6,0-7,0	j.w.
4.	1KZ	droga powiatowa nr 36220 Dobrze-Rynia - Księżyki	zbiorcza	20,0	6,0-7,0	obustronne poszerzenie
5.	2KZ	droga powiatowa nr 36219 Dobrze-(droga woj. 637) - Kały Borucza-Jagodno (ul. Polna)	zbiorcza	20,0	6,0-7,0	j.w.
6.	1KL	ulica Szkolna i przedłużenie	lokalna	12,0	6,0	j.w.
7.	2KL	ulica lokalna, od ul. T. Kościuszki do ulicy nowoprojektowanej 3KL	lokalna	12,0	6,0	budowa częściowo po nowym śladzie
8.	3KL	nowoprojektowana od drogi powiatowej 36227 (2KG) do granicy opracowania	lokalna	15,0	7,0	budowa częściowo po nowym śladzie (w granicach opracowania - 6m)
9.	1KD	ulica dojazdowa równoległa do drogi wojewódzkiej (KGP)	dojazdowa	10,0	6,0	budowa po nowym śladzie, projekt budowlany oraz włączenie do drogi KGP należy uzgodnić z zarządcą drogi wojewódzkiej
10.	2KD	droga dojazdowa od drogi powiatowej 36219 (2KZ) do granicy opracowania	dojazdowa	10,0	5,5-6,0	istniejąca droga
11.	3KD	ulica dojazdowa od 2KL do 1KL (ul. Szkolna)	dojazdowa	10,0	6,0	budowa częściowo po nowym śladzie
12.	4KD	ulica dojazdowa od 1KL (ul. Szkolna) do 2KG (ul. Kilińskiego)	dojazdowa	10,0	6,0	budowa po nowym śladzie
13.	5KD	ulica dojazdowa od 1KL do 9KD	dojazdowa	10,0	6,0	budowa częściowo po nowym śladzie
14.	6KD	ulica dojazdowa od 2KG do 1KL	dojazdowa	10,0	6,0	ulica Sienkiewicza dalej po nowym śladzie
15.	7KD	ulica Kopernika	dojazdowa	10,0	6,0	istniejąca droga
16.	8KD	ulica dojazdowa od 7KD do 2KL	dojazdowa	10,0	6,0	ulica Moniuszki dalej po nowym śladzie

17.	9KD	ulica dojazdowa od 2KG do 2KL	dojazdowa	10,0	6,0	ulica Reymonta dalej po nowym śladzie
18.	10KD	ulica dojazdowa od 2KL do 12KD	dojazdowa	10,0	6,0	budowa po nowym śladzie
19.	11KD	ulica dojazdowa od 12KD zakończona zawrotką	dojazdowa	10,0	6,0	budowa po nowym śladzie
20.	12KD	ulica dojazdowa od 9KD do 3KL	dojazdowa	10,0	6,0	budowa po nowym śladzie
21.	13KD	ulica dojazdowa od ul.1KL do 3KL	dojazdowa	10,0	6,0	budowa po nowym śladzie
22.	1KPJ	ciąg pieszo-jezdny od ulicy Sienkiewicza	ciąg pieszo-jezdny	6,0		po istniejącym śladzie
23.	2KPJ	ciąg pieszo-jezdny od ul. dojazdowej 5KD	ciąg pieszo-jezdny	6,0		budowa po nowym śladzie
24.	3KPJ	ciąg pieszo-jezdny od ulicy Kilińskiego	ciąg pieszo-jezdny	6,0		budowa po nowym śladzie

Rozdział VI

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

§ 19

1. Plan ustala następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej dla terenów zainwestowanych lub przeznaczonych do inwestowania :

- 1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego
- 2) odprowadzanie ścieków sanitarnych siecią kanalizacyjną do wiejskiej oczyszczalni ścieków
- 3) odprowadzanie wód opadowych z głównych ulic lokalnymi kanałami deszczowymi zakończonymi separatorami zanieczyszczeń do rowów w zlewni rzeki Boruczanki, z pozostałych terenów - powierzchniowo do gruntu
- 4) usuwanie odpadów stałych na wysypisko gminne
- 5) ogrzewanie budynków indywidualne (z wyjątkiem szkoły zasilanej siecią ciepłą z kotłowni osiedla mieszkaniowego poza terenem opracowania)
- 6) zaopatrzenie w gaz ziemny z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia (perspektywicznie - po zaistnieniu warunków technicznych gazyfikacji)

2. Plan ustala następujące zasady lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się lokalizację sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających ulic, z wyłączeniem ust.2

- 2) w przypadku braku możliwości dostosowania linii rozgraniczających ulic do potrzeb docelowego uzbrojenia, dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury przez tereny działek
- 3) dopuszcza się realizację przepompowni ścieków sanitarnych określonych w dokumentacjach technicznych wiejskiej sieci kanalizacyjnej
- 4) dopuszcza się tymczasowe stosowanie indywidualnych lub lokalnych urządzeń infrastruktury na terenach nie objętych systemami zbiorczymi - pod warunkiem, że technologia w/w obiektów nie będzie powodowała uciążliwego oddziaływania na środowisko poza granicami obsługiwanych terenów

Rozdział VII

ELEKTROENERGETYKA

§ 20

1. Dla terenów objętych niniejszym planem ustala się zasadę pełnego zaopatrzenia wszystkich obiektów wymagających zasilania w energię elektryczną o parametrach technicznych określonych w przepisach szczególnych (prawo energetyczne z rozporządzeniami wykonawczymi), realizowaną poprzez budowę nowych oraz modernizację i adaptację do zmienionego układu zasilania istniejących sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV, niskiego napięcia 0,4 kV.
2. Techniczna realizacja w/w zasady obejmuje:
 - 1) budowę odcinka magistralnej pierścieniowej linii SN 15 kV do perspektywicznego zasilania wsi Dobre z planowanej w jej okolicach stacji WN/SN (lub rozdzielni SN/SN),
 - 2) budowę nowych stacji trafo 15/0,4 kV oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6EE, 7EE, 8EE, 9EE, 10EE,
 - 3) budowę lokalnych, promieniowych linii SN 15 kV do zasilania w/w stacji trafo,
 - 4) budowę linii niskiego napięcia z montowanymi na nich urządzeniami oświetlenia ulicznego,
 - 5) modernizację i adaptację do zwiększonego poboru mocy istniejących stacji trafo 15/0,4 kV (1EE, 3EE, 4EE), w tym stacje 3EE ze zmianą lokalizacji
 - 6) modernizację i adaptację do zmienionego układu zasilania istniejących linii SN 15kV do stacji trafo 1EE, 4EE, 5EE,

- 7) modernizację istniejących linii niskiego napięcia.
3. Ustala się następujące zasady budowy i modernizacji sieci elektroenergetycznych SN i n.n.:
- 1) jako wiodący przyjmuje się napowietrzny rodzaj tych sieci, dopuszczając jednak budowę odcinków linii kablowych w sytuacjach, w których sprzeciw właścicieli gruntów lub problemy techniczne wykluczają budowę linii napowietrznych,
 - 2) słupy stacji trafo i linii napowietrznych SN i n.n. lokalizowane będą w pasach drogowych, otwartych terenach rolnych, a w przypadku braku takich możliwości w terenach dostępnych prawnie i komunikacyjnie służbom technicznym Rejonu Energetycznego w Mińsku Maz.,
 - 3) dopuszcza się budowę na wspólnych słupach linii SN i n.n.,
 - 4) urządzenia oświetlenia ulicznego montowane będą na słupach linii napowietrznych,
 - 5) dopuszcza się korekty pokazanych na rysunku planu lokalizacji stacji trafo 15/0,4kV oraz linii SN i n.n., a także budowę stacji i linii nie pokazanych na rysunku planu, jeśli uzasadnione to będzie konkretnymi potrzebami odbiorców i odbędzie się zgodnie z podanymi powyżej zasadami.
4. Plan ustala zasadę ochrony ludzi i obiektów przed polem elektrycznym oraz niejonizującym polem elektromagnetycznym, które występują w pobliżu przebiegającej przez teren opracowania elektroenergetycznej linii napowietrznej najwyższego napięcia 220 kV o relacji Miłosna-Ostrołęka.
5. W celu realizacji w/w zasady ustala się wskaźnikowe odległości ochronne wynoszące po 35 m od osi linii w obydwie strony.
6. Każda lokalizacja obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi, obiektów gospodarczych, obiektów służących produkcji rolnej i ogrodniczej (zwłaszcza deszczowni) w odległości mniejszej niż 35 m od osi linii musi być indywidualnie rozpatrywana i ustalana pod względem zgodności z przepisami szczególnymi dotyczącymi ochrony ludzi i obiektów przed niejonizującym promieniowaniem elektromagnetycznym.

Rozdział VIII
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 21

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości w wysokości 20 % dla terenów oznaczonych symbolami: MR/MN, MN, UC; 15% dla terenów oznaczonych symbolem UP; 0% dla terenów o symbolach: KGP, KG, KZ, KL, KD. Opłata ta będzie pobierana z chwilą zbycia nieruchomości przez właściciela.

§ 22

W granicach obszaru objętego uchwałą traci moc miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego wsi Dobrze uchwalony uchwałą Nr XXX/153/94 Rady Gminy Dobrze z dnia 18 lutego 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Siedleckiego nr 2, poz. 28).

§ 23

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 24

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

Przewodniczący Rady


Tadeusz Gałązka