Uchwała Nr 195 / XXXXII / 02 Rady Gminy Grajewo

z dnia 26 kwietnia 2002 r.

w sprawie zatwierdzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grajewo

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym /Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220/ oraz art. 8 ust. 1 i 2, art. 10 ust. 1 i 3, art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz.139, Nr 41 poz. 412, Nr 111, poz.1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz.1157, Nr 120, poz.1268, z 2001 r. Nr 5, poz.42, Nr 14, poz.124, Nr 100, poz.1085, Nr 115, poz.1229 i Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25, poz.253/ i art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych /Dz.U. Nr 16, poz.78, z 1997 r. Nr 60, poz.370, Nr 80, poz.505, Nr 160, poz.1079, z 1998 r. Nr 106, poz.668, z 2000 r. Nr 12, poz.136, Nr 120, poz.1268, z 2001 r. Nr 81, poz.875/ Rada Gminy na wniosek Zarządu Gminy uchwala zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Grajewo, zatwierdzonego uchwałą Nr 59/IX/90 RM w Grajewie z dnia 14 grudnia 1990 roku /Dz. Urz. WŁ z 1991 r. Nr 2, poz.20, Nr 7, poz. 62, z 1992 r. Nr 6, poz. 46, z 1993 r. Nr 2, poz. 11, z 1994 r. Nr 5, poz. 52, Dz. Urz. WP z 1999 r. Nr 35, poz. 570, 571, 572, Nr 42, poz.667, z 2001 r. Nr 52, poz.883/ zwaną dalej zmianą planu.

ROZDZIAŁ I - USTALENIA OGÓLNE

§ 1

Zmiana planu obejmuje:

1/ obszar o powierzchni 0,87 ha położony na gruntach wsi **Popowo** /działka nr 76/1/, którego granice wyznaczają:

- od strony zachodniej - droga krajowa nr 61,
- od strony północnej - droga gminna,
- od strony wschodniej - istniejąca zabudowa usługowa,
- od strony południowej - tereny użytków rolnych,

2/ teren o powierzchni 0,56 ha położony na gruntach wsi **Toczyłowo** /działka nr 176/, którego granice wyznaczają:

- od strony południowej - droga krajowa nr 61,

- od strony - zachodniej - istniejąca zabudowa usługowo - mieszkaniowa,

- z pozostałych stron - tereny użytków rolnych,

3/ obszar o powierzchni 0,97 ha położony na gruntach wsi **Wojewodzin** /działka nr 85/, którego granice wyznaczają:

- od strony południowo - wschodniej - droga powiatowa,

- od strony południowo - zachodniej - istniejąca zabudowa zagrodowa,

- od strony - północno - wschodniej - droga gminna,

- od strony północno - zachodniej - tereny użytków rolnych,

4/ obszar o powierzchni 1,46 ha położony na gruntach wsi **Przechody** /działka nr 44/, którego granice wyznaczają:

- od strony północno - zachodniej - droga powiatowa,

- od strony północno - wschodniej - droga gminna,

- od strony południowo - zachodniej - tereny zabudowy zagrodowej i użytków rolnych,

- od strony południowo - wschodniej - tereny rolne do zalesienia.

§ 2

Celem zmiany planu jest:

1/ zmiana funkcji terenów oświaty /po szkołach podstawowych/ oraz określenie zasad zagospodarowania,

2/ określenie zasad kształtowania przestrzeni, w tym przekształceń istniejącego zainwestowania,

3/ określenie zasad w zakresie dostępności komunikacyjnej oraz uzbrojenia technicznego,

4/ stworzenie podstaw do działalności podmiotów gospodarczych.

§ 3

Przedmiotem ustaleń zmiany planu są:

1/ tereny usług oraz usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: **UT, UO, UTm, UIm,**

2/ tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami: **KG/S, KZ, KL, KD,**

3/ tereny użytków leśnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RL.**

§ 4

Integralną częścią zmiany planu są rysunki stanowiące załączniki do niniejszej Uchwały:

1/ rysunki zmiany planu w skali 1: 10 000 stanowiące załączniki Nr Nr 1, 2, 3, 4, na których oznaczenia graficzne granic opracowania oraz przeznaczenia terenów są obowiązującymi ustaleniami planu,

2/ rysunki planu w skali 1: 1 000 stanowiące załączniki Nr Nr 5, 6, 7, 8, na których następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

a) przeznaczenie terenów i linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy,

c) zasady obsługi komunikacyjnej,

d) zasady uzbrojenia technicznego.

§ 5

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

1/ rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunki zmiany planu na mapach stanowiących załączniki do Uchwały,

2/ przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

3/ przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe, uzupełniające je i wzbogacające.

ROZDZIAŁ II - USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 6

1. Z obszaru położonego na gruntach wsi **Popowo**, określonego w § 1, pkt.1 Uchwały wyznacza się tereny, dla których ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:

1/ teren usług turystycznych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem UTm,

2/ tereny komunikacji, oznaczone symbolami **KG/S, KL.**

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **UTm**, o którym mowa w ust.1, pkt.1 ustala się:

1/ preferowana realizacja usług turystycznych z zakresu obsługi podróżnych - hotelarstwo, gastronomia,

2/ dopuszcza się rozszerzenie zakresu usług pod warunkiem niepowodowania uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego,

3/ wyznacza się rezerwę terenu pod poszerzenie drogi krajowej - docelowa linia rozgraniczająca drogi w odległości 20,0 m od osi jezdni,

4/ realizacja funkcji mieszkaniowej poprzez wydzielenie części terenu i realizację zabudowy w formie wolnostojącej lub w ramach łącznej kubatury zabudowy usługowo - mieszkaniowej,

5/ dopuszcza się podział terenu, włącznie z wydzieleniem działek pod realizację zabudowy mieszkaniowej zgodnie z kompleksowym opracowaniem urbanistycznym spełniającym następujące warunki:

- realizacja zabudowy mieszkaniowej we wschodniej części terenu,
- linie podziału na działki budowlane prostopadłe do drogi oznaczonej symbolem KL,
- minimalna szerokość działki 20,0 m,
- lokalizacja budynków mieszkalnych i usługowych od strony drogi gminnej z zachowaniem odległości min. 4,0 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej,
- lokalizacja budynków gospodarczych poza strefą usługowo - mieszkaniową,

6/ obsługa komunikacyjna z drogi gminnej, oznaczonej symbolem KL,

7/ obowiązuje zakaz realizacji zjazdów z drogi krajowej,

8/ obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 10 Uchwały.

3. Ustala się linie rozgraniczające dróg, o których mowa w ust.1, pkt.2 oraz nieprzekraczalne linie zabudowy:

1/ **droga krajowa,** oznaczona na rysunku planu symbolem **KG/S**:

a) linia rozgraniczająca - zgodnie z rysunkiem planu,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy dla obiektów niemieszkalnych - 25 m od krawędzi jezdni,

c) nieprzekraczalne linie zabudowy dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi:

- jednokondygnacyjnych - 50,0 m od krawędzi jezdni,

- wielokondygnacyjnych - 70,0 m od krawędzi jezdni,

2/ **droga gminna**, oznaczona na rysunku planu symbolem **KL**:

a) linie rozgraniczające - zgodnie z rysunkiem planu,

b) linia zabudowy - 10,0 m od linii rozgraniczającej,

Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się budowę sieci uzbrojenia technicznego na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

§ 7

1. Dla terenu położonego na gruntach wsi **Toczyłowo,** określonego w § 1, pkt. 2 Uchwały, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UT** ustala się przeznaczenie podstawowe - **usługi turystyczne**.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1/ preferowana realizacja usług turystycznych z zakresu obsługi podróżnych - hotelarstwo, gastronomia,

2/ dopuszcza się rozszerzenie zakresu usług pod warunkiem niepowodowania uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego,

3/ dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako przeznaczenie uzupełniające - realizacja w ramach łącznej kubatury zabudowy usługowo - mieszkaniowej,

4/ wyznacza się rezerwę terenu pod poszerzenie drogi krajowej - docelowa linia rozgraniczająca drogi w odległości 20,0 m od osi jezdni,

5/ obsługa komunikacyjna z drogi krajowej na bazie istniejącego zjazdu, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,

6/ realizacja nowej zabudowy z zachowaniem nieprzekraczalnych odległości od drogi krajowej, oznaczonej symbolem KG/S:

a) dla obiektów niemieszkalnych - 25 m od krawędzi jezdni,

b) dla budynków przeznaczonych na pobyt ludzi:

- jednokondygnacyjnych - 50,0 m od krawędzi jezdni,

- wielokondygnacyjnych - 70,0 m od krawędzi jezdni,

7/ obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 10 Uchwały.

§ 8

1. Z obszaru położonego na gruntach wsi **Wojewodzin,** określonego w § 1, pkt.3 Uchwały wyznacza się tereny, dla których ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:

1/ teren usług komunalnych z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem UIm,

2/ tereny komunikacji, oznaczone symbolami KZ, KD,

3/ teren użytków leśnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **RL.**

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **UIm**, o którym mowa w ust.1, pkt.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1/ zakłada się realizację zaplecza administracyjno - technicznego gospodarki komunalnej,

2/ dopuszcza się rozszerzenie zakresu usług pod warunkiem niepowodowania uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego,

3/ adaptacja istniejącej zabudowy na funkcje usługowo - mieszkaniowe,

4/ obsługa komunikacyjna z istniejących dróg; realizacja nowych zjazdów z drogi powiatowej, oznaczonej symbolem KZ na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,

5/ obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 10 Uchwały.

3. Ustala się linie rozgraniczające dróg, o których mowa w ust.1, pkt.2 oraz nieprzekraczalne linie zabudowy:

1/ **droga powiatowa,** oznaczona na rysunku planu symbolem **KZ**:

a) linia rozgraniczająca - zgodnie z rysunkiem planu,

b) nieprzekraczalna linia zabudowy - 10,0 m od linii rozgraniczającej,

2/ **droga gminna**, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD**:

a) pozostawia się w istniejących liniach rozgraniczających,

b) linia zabudowy - 10,0 m od linii rozgraniczającej,

Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się budowę sieci uzbrojenia technicznego

na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

4. Teren oznaczony symbolem **RL,** o którym mowa w ust.1, pkt.3 pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu leśnym bez prawa zabudowy.

§ 9

1. Z obszaru położonego na gruntach wsi **Przechody,** określonego w § 1, pkt.4 Uchwały wyznacza się tereny, dla których ustala się następujące przeznaczenie podstawowe:

1/ teren usług oświatowych z dopuszczeniem usług turystycznych i zabudowy mieszkaniowej, oznaczony na rysunku planu symbolem UO, UTm,

2/ tereny komunikacji, oznaczone na rysunku planu symbolami **KL, KD.**

2. Dla terenu oznaczonego symbolem **UO, UTm**, o którym mowa w ust.1, pkt.1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1/ realizacja funkcji oświatowych i dydaktyczno - naukowych,

2/ realizacja usług turystycznych z zakresu organizacji wypoczynku,

3/ dopuszcza się rozszerzenie zakresu usług pod warunkiem niepowodowania uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego,

4/ dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej - w ramach łącznej kubatury zabudowy usługowo - mieszkaniowej,

5/ obsługa komunikacyjna z istniejących dróg,

6/ obowiązują zasady zagospodarowania określone w § 10 uchwały.

3. Ustala się linie rozgraniczające dróg, o których mowa w ust.1, pkt 2 oraz nieprzekraczalne linie zabudowy:

1/ **droga powiatowa,** oznaczona na rysunku planu symbolem **KL**:

a) pozostawia się w istniejących liniach rozgraniczających,

b) linia zabudowy - 10,0 m od linii rozgraniczającej,

2/ **droga gminna**, oznaczona na rysunku planu symbolem **KD**:

a) linia rozgraniczająca - zgodnie z rysunkiem planu,

b) linia zabudowy - 10,0 m od linii rozgraniczającej,

Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg dopuszcza się budowę sieci uzbrojenia technicznego

na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

§ 10

Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów zabudowy:

1/ dotyczące istniejącej zabudowy:

a) dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejącej zabudowy w celu dostosowania do

funkcji i poprawy stanu technicznego z zastrzeżeniem, pkt 1 b/,

b) obiekt o wartościach kulturowych, znajdujący się na terenie położonym w Popowie,

oznaczonym symbolem UTm /budynek szkoły/, stanowi przedmiot zainteresowania konserwatorskiego

- wszelka działalność inwestycyjna dotycząca obiektu podlega uzgodnieniu

ze służbami konserwatorskimi,

c) przy adaptacji obiektów zlokalizowanych w Toczyłowie, w sąsiedztwie drogi krajowej

obowiązek stosowania rozwiązań funkcjonalnych, technicznych i materiałowych ograniczających

uciążliwość drogi,

2/ dotyczące kształtowania form zabudowy:

a) nieprzekraczalna wysokość budynków:

- usługowych i usługowo - mieszkalnych - 3 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

- mieszkalnych - 2 kondygnacje, w tym poddasze użytkowe,

b) zabudowa gospodarcza - parterowa,

c) dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci w granicach 30 - 45O,

d) dostosowanie bryły obiektów do tradycyjnej architektury regionu, stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych /dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne na pokrycie dachów, tynk, cegła, drewno na elewacjach/,

3/ kształtowanie zieleni:

a) wzdłuż drogi krajowej urządzenie pasów zieleni izolacyjnej z gatunków odpornych na zanieczyszczenia gazowe i pyłowe,

b) na terenach usług turystycznych urządzenie terenów zieleni wyposażonej w urządzenia sportu i rekreacji,

c) ograniczenie wycinki istniejącego wartościowego zadrzewienia do niezbędnego minimum, związanego z rozbudową i funkcjonowaniem budynków,

4/ ogrodzenia ażurowe o wysokości do 1,50 m, wyglądzie nawiązującym do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy,

5/ obowiązek ograniczenia uciążliwości przedsięwzięć inwestycyjnych do granic własności,

6/ obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla użytkowników usług - lokalizacja na własnym terenie.

§ 11

1. Ustala się następujące **zasady uzbrojenia technicznego:**

1/ zaopatrzenie w wodę:

a) tereny położone w Popowie i Wojewodzinie - z wiejskiej sieci wodociągowej,

b) tereny położone w Toczyłowie i Przechodach - na etap z indywidualnych ujęć wody; docelowo z sieci wodociągowej,

2/ odprowadzenie ścieków - do indywidualnych oczyszczalni przydomowych,

3/ zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny,

4/ zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła na paliwo proekologiczne oraz z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.

2. Ustala się zasady dotyczące istniejących sieci infrastruktury technicznej:

1/ adaptuje się przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem pkt 2/,

2/ dopuszcza się przebudowę sieci infrastruktury technicznej, kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu, na warunkach uzgodnionych z właścicielem sieci.

§ 12

Ustala się następujące zasady dotyczące przedsięwzięć obrony cywilnej:

1/ na terenach zabudowy usługowej i mieszkaniowej przewidzieć ukrycia typu II, które zostaną wykonane w budynkach przez użytkowników we własnym zakresie w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa,

2/ dla obiektów zaprojektowanych na więcej niż 15 osób należy opracować "aneks OC" na przystosowanie budynku na ukrycie i uzgodnić projekt z właściwym organem do spraw obrony cywilnej,

3/ istniejące studnie zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych,

4/ oświetlenie zewnętrzne przystosować do wygaszania i zaciemniania,

5/ na etapie opracowania projektów zagospodarowania terenów usług, należy dokonać uzgodnienia z właściwym organem do spraw obrony cywilnej w zakresie lokalizacji budowli ochronnych, rezerwy terenu pod budowę awaryjnych studni wody pitnej oraz systemu alarmowania ludności.

§ 13

Wyraża się zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów rolnych o glebach pochodzenia mineralnego:

1/ na gruntach wsi Popowo - 0,63 ha /część działki nr 76/1/, w tym: rola V klasy 0,05 ha, rola VI klasy 0,20 ha, pastwisko VI klasy 0,38 ha,

2/ na gruntach wsi Wojewodzin - 0,51 ha /część działki nr 85/, w tym rola VI klasy 0,33 ha,

pastwisko VI klasy 0,18 ha,

3/ na gruntach wsi Przechody - 0,88 ha /część działki nr 44/, w tym: rola VI klasy 0,52 ha, rola pod zalesienie VI klasy 0,36 ha.

ROZDZIAŁ III - PRZEPISY KOŃCOWE

§ 14

Uchwałę Nr 59/IX/90 RM w Grajewie z dnia 14.12.1990 roku w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Grajewo /Dz. Urz. WŁ z 1991 r. Nr 2, poz.20, Nr 7, poz. 62, z 1992 r. Nr 6, poz. 46, z 1993 r. Nr 2, poz. 11, z 1994 r. Nr 5, poz. 52, Dz. Urz. WP z 1999 r. Nr 35, poz. 570, 571, 572, Nr 42, poz.667, z 2001 r. Nr 52, poz. 883/, w części objętej niniejszą zmianą planu uchyla się.

§ 15

Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 16

Zgodnie z art. 36, ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości dla terenów objętych niniejszą zmianą planu w wysokości 0 % /słownie: zero procent/.

§ 17

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

Przewodniczący Rady Gminy

Wojciech Mioduszewski