UCHWAŁA NR 11/II/14
RADY GMINY GRAJEWO

z dnia 29 grudnia 2014 r.

w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Danówek, gmina Grajewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, zm. z 2013 r. poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 14 ust. 8, art. 15, art. 29 oraz art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, zm. z 2012 r. poz. 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, z 2014 r. poz. 379, poz. 768), i art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1205, z 2014 r. poz. 40, poz. 1101), w związku z uchwałą nr 168/XXVIII/13 Rady Gminy Grajewo z dnia 28 października 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Danówek, gmina Grajewo Rada Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Danówek, gmina Grajewo zwany dalej „planem”, obejmujący obszar opracowania o łącznej powierzchni 1,8684 ha.

2. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Danówek z przeznaczeniem pod budownictwo jednorodzinne, nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grajewo uchwalonym uchwałą Nr 179/XXXV/09 Rady Gminy Grajewo z dnia 28 października 2009 r., zmienionego uchwałą Nr 105/XIX/12 Rady Gminy Grajewo z dnia 30.10.2012 r., i uchwałą Nr 203/XXXIII/14 Rady Gminy Grajewo z dnia 14.04.2014 r.

3. Plan składa się z następujących integralnych części niniejszej uchwały:

1) części tekstowej planu stanowiącej treść niniejszej uchwały;

2) części graficznej: rysunku planu na mapie w skali 1: 1000 - załącznik Nr 1;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu - załącznik Nr 2;

4) sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, wynikających z planu, należących do zadań własnych gminy - załącznik Nr 3.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 określa się w dalszych przepisach niniejszych ustaleń dopuszczalne przeznaczenie terenów oraz warunki tego dopuszczenia.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu w skali 1: 1000 stanowiącym załącznik Nr 1 są ustaleniami obowiązującymi:

1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

2) przeznaczenie terenu;

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

4) linie zabudowy;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter postulatywny lub informacyjny.

§ 3. Ilekroć w dalszych przypisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w §1. niniejszej uchwały;

2) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

3) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz *z* aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych;

4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;

5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;

6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć kubaturowa część budynku z wyjątkiem schodów zewnętrznych, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszenia nad wejściem;

7) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć usługi które nie są zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na podstawie Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2010 r., poz. 1397 ze zm.);

8) wysokości od poziomu terenu – należy rozumieć wysokość mierzoną od rzędnej poziomu terenu wynikającej z projektowanego ukształtowania i zagospodarowania terenu inwestycji;

9) powierzchni wewnętrznej - należy przyjąć zgodnie z definicją § 3 pkt. 23 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

§ 4. Wszystkie ustalenia planu mogą być realizowane pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 5. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, stanowiący przeznaczenie podstawowe, oznaczony na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN i 3MN.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

1) lokalizację usług nieuciążliwych;

2) lokalizację budynków gospodarczych i garaży;

3) lokalizację urządzeń towarzyszących (np. basen, oczko wodne, indywidualna oczyszczalnia ścieków, itp.);

4) zachowanie istniejącej linii ES 15kV i stacji transformatorowej, słupowej E15/0,4kV.

3. W stosunku do projektowanej zabudowy ustala się następujące wymagania:

1) linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:

a) dla terenu oznaczonego symbolem 1MN:

- w odległości 6,00 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi powiatowej,
- w odległości 8,00 m od linii rozgraniczajacej ulicy 4KDW,
- w odległości 5,00 i 6,00 m od linii rozgraniczającej zawrotki ulicy 4KDW,
- w odległości 12,00 m od linii rozgraniczającej od terenów rolnych od strony wschodniej,
- w odległości 4,00 m od linii rozgraniczającej od terenów rolnych od strony północnej,
- w odległosci 7,00 m od osi linii średniego napięcia ES15Kv,
- w odległosci 8,00 m od elementów stacji transformatorowej E15/0,4 kV.

b) dla terenu oznaczonego symbolem 2MN:

- w odległości 8,00 m od linii rozgraniczającej ulicy 5KDW,
- w odległości 7,00 m od osi linii średniego napięcia ES15kV15kV,
- w odległości 4,00 m od linii rozgraniczającej od terenów rolnych,
- w odległości 8,00 m od linii rozgraniczającej od terenów leśnych.

c) dla terenu oznaczonego symbolem 3MN:

- w odległości 12,00 m od linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi powiatowej,
- w odległości 6,00 m od linii rozgraniczających dróg 4KDW, 5KDW i 6KDW,
- w odległości nie mniejszej niż 7,00 m od osi linii ES 15kV.

2) ustala się zasady sytuowania zabudowy w sposób nastepujący:

a) na terenie oznaczonym symbolem 1MN, budynki mieszkalne należy usytuować od strony południowo-zachodniej terenu w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy;

b) na terenie oznaczonym symbolem 2MN budynki mieszkalne należy usytuować od strony południowo-wschodniej w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy;

c) na terenie oznaczonym symbolem 3MN budynki mieszkalne, należy usytuować od strony południowo-wschodniej w granicach nieprzekraczalnych linii zabudowy;

d) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicy działek zgodnie z przepisami odrębnymi;

e) nie dopuszcza się sytuowania budynków w odległości mniejszej niż 3,00 m od granicy między działkami budowlanymi.

3) maksymalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 40%, przy czym przeznaczenie podstawowe winno stanowić nie mniej niż 55 % powierzchni wewnętrznej budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi na jednej działce budowlanej;

4) minimalnej intensywności zabudowy nie określa się;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej powinien stanowić nie mniej niż 50 % powierzchni działki budowlanej;

6) wysokość zabudowy - budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe parterowe z poddaszem użytkowym, lecz nie wyższe niż 10,00 m od poziomu terenu do kalenicy dachu budynku;

7) wysokość wolnostojacych budynków usługowych, gospodarczych i garaży nie może przekraczać 6 metrów od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do kalenicy dachu;

8) szerokość elewacji frontowej budynków nie może przekraczać 14,00 m;

9) poziom posadzki parteru mierzony od rzędnej terenu przy głównym wejściu do budynku, nie może przekraczać 0,80 m;

10) dachy dwu lub wielospadowe na zasadniczej bryle, przy zachowaniu nachylenia połaci dachowej od 30° do 45°, pokrycie dachówką i materiałami dachówkopodobnymi w gamie kolorów czerwonych, brązowych i szarych;

11) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu od 10° na przybu-dówkach, budynkach gospodarczych i garażach;

12) należy stosować materiały elewacyjne o wysokiej trwałości i jakości z preferowaniem licowania ścian następującymi materiałami: cegła ceramiczna, drewno, kamień i tynk;

13) kolorystyka elewacji malowanych budynków powinna być ciepła i pastelowa z wyłączeniem kolorów jaskrawych;

14) ustala się stosowanie ogrodzeń ażurowych o wysokości do 1,60 m, z fundamentem wysokości do 40 cm ponad przyległym terenem i prześwitem nad fundamentem nie mniej niż 7 cm;

15) ustala się liczbę miejsc do parkowania zgodnie z potrzebami inwestora, lecz nie mniej niż 1 miejsce na każde mieszkanie oraz nie mniej niż jedno miejsce na 100 m^2 powierzchni ogólnej usług.

4. Na terenach o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz:

1) lokalizacji budynków tymczasowych za wyjątkiem budynków zaplecza budowy,

2) lokalizacji garaży o wielkości ponad 3 stanowiska,

3) lokalizacji garaży blaszanych,

4) wykonywania ogrodzeń z pełnych prefabrykatów betonowych.

5. Ustala się zasady wydzielania działek budowlanych na terenie objętym planem.

1) wydzielona działka budowlana winna posiadać wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniające wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów,

2) powierzchnia działki budowlanej winna wynosić nie mniej niż 800m^2;

3) zalecana minimalna szerokość frontu działki budowlanej nowowydzielonej powinna wynosić nie mniej jak 20 m;

4) postulowane zasady wydzielenia działek budowlanych określono w sposób graficzny na rysunku planu.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 6. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2, §5 ust.3 pkt.3, dotyczące wielkości powierzchni terenu biologicznie czynnego na terenach zabudowy;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i zaopatrzenia w ciepło – obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 10, §17, §18 i §19;

3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, mogących znacząco i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko na podstawie przepisów odrębnych z wyłączeniem inwestycji z zakresu urządzeń infrastruktury technicznej;

4) w zakresie zasad gospodarowania wodami i ochrony wód podziemnych przyjmuje się za obowiązujący zakaz odprowadzania do wód powierzchniowych i gruntu ścieków nie spełniających obowiązujących norm regulowanych przepisami odrębnymi;

5) ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających stosunki wodne;

6) wody opadowe z dachów obiektów oraz terenów o małym stopniu zanieczyszczenia mogą być odprowadzane powierzchniowo do gruntu na własnym terenie;

7) obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w miejscach do tego przeznaczonych i ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami gospodarki odpadami komunalnymi w gminie;

8) ochrona powietrza atmosferycznego poprzez instalowanie urządzeń przeciwdziałających zanieczyszczeniom powietrza;

9) w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed hałasem i wibracjami ustala się, że dopuszczalny poziom hałasu w granicach opracowania planu winien być zgodny z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

10) w trakcie prac ziemnych próchniczą warstwę gleby należy zmagazynować i następnie wykorzystać do zagospodarowania terenu biologicznie czynnego.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. Na terenie objętym opracowaniem nie występują obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy o ochronie zabytków.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. Na terenie objętym planem funkcja przestrzeni publicznych nie występuje.

Rozdział 6.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów.

§ 9. Teren opracowania nie jest objęty prawnymi formami ochrony przyrody.

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych.

§ 11. 1. Stwierdza się, że obszar objęty planem miejscowym znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 217 „Dolina rzeki Biebrza”.

2. Zasady gospodarowania wodami wymienionymi w ust.1 ustalone są przepisami odrębnymi.

Rozdział 7.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem nie ustala się szczegółowych zasad scalania nieruchomości.

2. Zasady wydzielania działek budowlanych zostały ustalone w § 5.

Rozdział 8.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,

w tym zakaz zabudowy.

§ 13. Na obszarze objętym planem nie występują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Rozdział 9.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 14. Do czasu realizacji projektowanego zagospodarowania obszar objęty planem pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 15. 1. Dostęp do drogi publicznej (droga powiatowa) projektuje się poprzez wykonanie dróg dojazdowych wewnętrznych oznaczonych symbolami 4KDW i 5KDW o szerokości 10,00 m, oraz 6KDW o szerokości 11,40 m.

2. W liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych przewiduje się realizację:

1) kanału kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej sytuowanego w osi drogi – w perspektywie;

2) przewodów wodociągowych w odległości do 1,50 m od linii rozgraniczającej drogi;

3) linii energetycznych niskiego napięcia kablowych w odległości do 0,50 m od granicy działek;

4) sieci gazowej (przewidziana w perspektywie), w odległości 1,30 m od linii rozgraniczającej, po przeciwnej stronie wodociągu.

§ 16. Ustala się obowiązek zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej.

§ 17. W zakresie usuwania nieczystości stałych i płynnych ustala się:

1) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników szczelnych;

2) lokalizacja kontenerów na odpady stałe powinna spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach szczególnych, dotyczących miejsc gromadzenia odpadów stałych.

§ 18. Ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło i w ciepłą wodę użytkową z kotłowni indywidualnej, z zaleceniem wykorzystania ekologicznych nośników energii (gaz, energia elektryczna, biomasa, energia słoneczna, pompy ciepła, rekuperacja).

§ 19. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowej E15/0,4kV istniejacą i projektowaną siecią kablową zgodnie z uzyskanymi warunkami dostawcy energii odpowiedniej jednostki ZE.

2. Istniejącą linię E15kV należy dostosować poprzez wykonanie uziemień i obostrzeń.

3. Szafki energetyczne należy sytuować w ogrodzeniu zapewniając do nich dostęp od strony drogi 4KDW, 5KDW i 6KDW.

4. Ustala się zachowanie istniejącej linii elektroenergetycznej z dopuszczeniem przebudowy jej na linię kablową.

§ 20. 1. Ustala się zachowanie istniejącej kablowej linii telekomunikacyjnej.

2. W przypadku uzasadnionej kolizji projektowanych na działce elementów zagospodarowania z linią telekomunikacyjną, należy ją przebudować w oparciu o warunki gestora sieci.

§ 21. Zachować odległość nasadzeń drzewostanu:

1) od sieci wodociągowych nie mniej niż 1,5 m;

2) od linii elektrycznych napowietrznych 15 kV i 0,4 kV - 5 m;

3) od linii elektrycznych kablowych nie mniej niż 1,5 m;

4) od linii telekomunikacyjnej kablowej nie mniej niż 1,5 m.

Rozdział 11.
Przepisy końcowe.

§ 22. Przeznacza się grunty rolne pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze określone w niniejszej uchwale zgodnie z wyznaczonym w planie przeznaczeniu o łącznej powierzchni 1,8684 ha.

§ 23. Ustala się jednorazową opłatę w związku ze wzrostem wartości nieruchomości wynikającej z opracowania planu, służącą naliczeniu opłaty określonej stawką procentową w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1MN, 2MN, 3MN, 4KDW, 5KDW i 6KDW.

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po upływie czternastu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

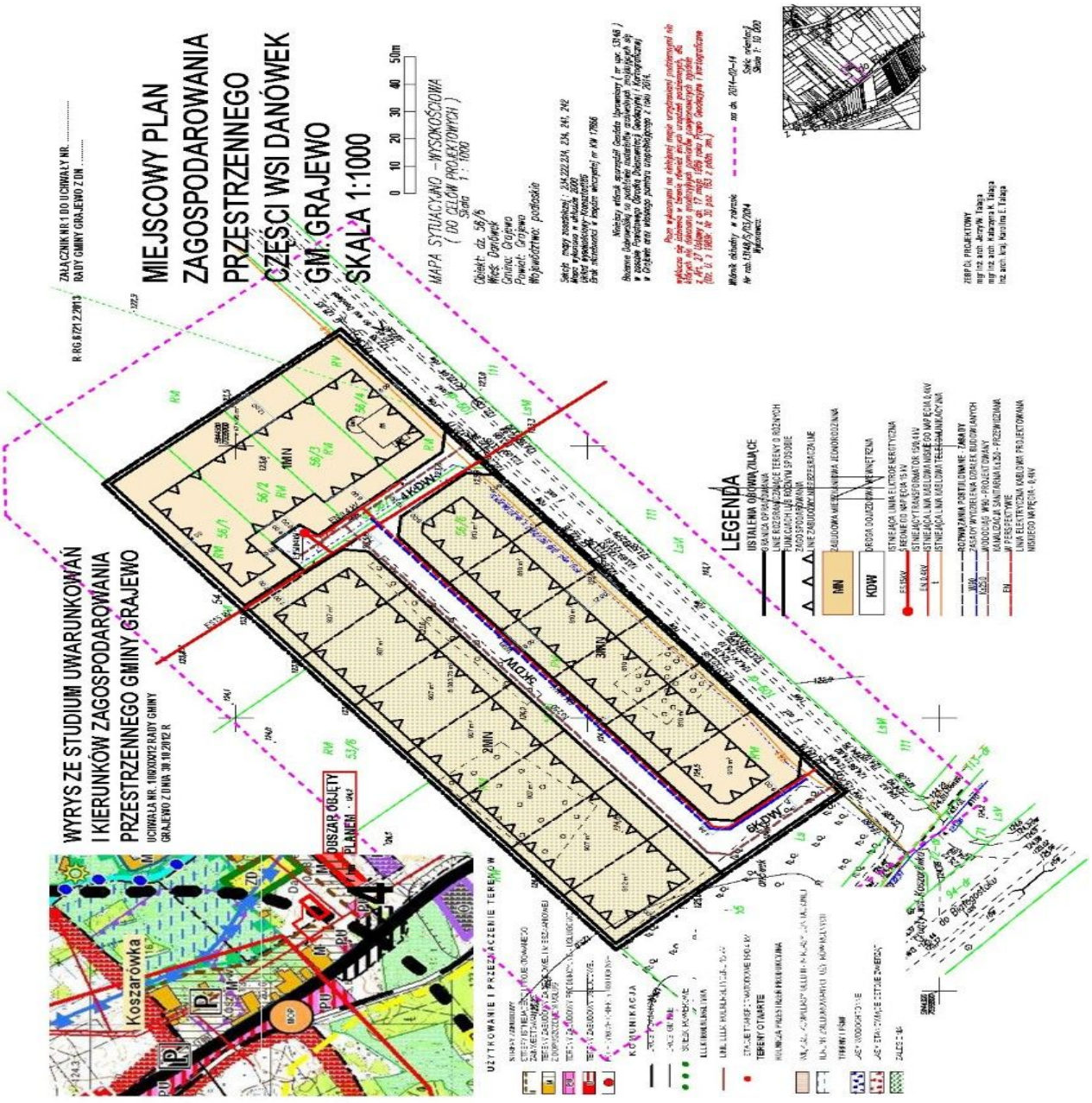
Jan Dąbrowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 11/II/14

Rady Gminy Grajewo

z dnia 29 grudnia 2014 r.

Rysunek planu



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 11/II/14

Rady Gminy Grajewo

z dnia 29 grudnia 2014 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Danówek

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, zm. z 2012 r. poz. 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, z 2014 r. poz. 379, poz. 768), Rada Gminy Grajewo stwierdza, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu (w dniach od 23.10.2014r. do 14.11.2014 r.) i po zakończeniu okresu wyłożenia (w wyznaczonym terminie do 01.12.2014 r.) nie wniesiono żadnych uwag dotyczących projektu planu.

Przewodniczący Rady

Jan Dąbrowski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 11/II/14

Rady Gminy Grajewo

z dnia 29 grudnia 2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Danówek, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, zm. z 2012 r. poz. 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, z 2014 r. poz. 379, poz. 768) Rada Gminy Grajewo, rozstrzyga co następuje:

1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące zadania własne gminy, wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Grajewo dla terenów położonych w obrębie wsi Danówek obejmują:

   a) budowę sieci wodociągowej o długości 200 m i średnicy 100 mm,

   b) budowę oświetlenia.

2) Realizacja inwestycji wymienionych w pkt 1 zostanie sfinansowana z dochodów własnych gminy oraz innych źródeł finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3) Inwestycje będą realizowane etapami, zgodnie z uchwalanymi planami inwestycyjnymi Gminy, stosownie do gromadzonych na ten cel środków.

Przewodniczący Rady

Jan Dąbrowski