UCHWAŁA NR 210/XXXIV/14
RADY GMINY GRAJEWO

z dnia 30 maja 2014 r.

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

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz.U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2012r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, z 2014 r. poz. 379) w związku z wykonaniem uchwały Rady Gminy Grajewo nr 140/XXIII/13 z dnia 6 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Koszarówka, Rada Gminy Grajewo, stwierdzając zgodność ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grajewo" uchwalonym uchwałą Nr 179/XXXV/09 Rady Gminy Grajewo z dnia 28 października 2009 r., zmienionym 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 kwietnia 2014 r., Rada Gminy uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne.

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu stanowiącego część wsi Koszarówka zwany dalej „planem", obejmujący obszar opracowania o łącznej powierzchni 1,3827 ha.

2. 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.

3. 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. (Dz. U. nr 213 z 2011 r., poz. 1397 ze zm.);

8) wysokości od poziomu terenu – należy przez to 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 2001 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, stanowiącym przeznaczenie podstawowe, oznaczony na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN.

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

1) lokalizację usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych lub w formie odrębnego obiektu;

2) lokalizację budynków gospodarczych i garaży;

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

4) zachowanie istniejącej linii ES 15kV.

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

1) linia zabudowy nieprzekraczalna, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:

- w odległości nie mniejszej niż 8,00 m od ustalonej w planie linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi gminnej,
- w odległości nie mniejszej niż 5,00 m od ustalonej w planie linii rozgraniczającej drogi 3KDD,
- w odległości nie mniejszej niż 7,00 m od osi linii ES 15kV,
- 4,00 m od sąsiednich terenów zabudowanych i od użytków rolnych;

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

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

4) wysokość budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych, do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 10,00 m od poziomu terenu do kalenicy dachu budynku, z zastrzeżeniem pkt 5;

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

6) długość elewacji frontowej budynków nie może przekraczać 14,00 m;

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

8) 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;

9) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu od 10° na przybudówkach, budynkach gospodarczych i garażach;

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

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

12) 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;

13) ustala się liczbę miejsc do parkowania zgodnie z potrzebami inwestora, lecz nie mniej niż 1 miejsce na każde mieszkanie.

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

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.

§ 6. Ustala się zasady wydzielania działek budowlanych na terenie objętym planem.

1) wydzielona działka budowlana powinna 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 powinna wynosić nie mniej niż 800m^2;

3) zalecana minimalna szerokość frontu działki budowlanej 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.

§ 7. 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 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) 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.

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

2. W przypadku, gdy w wyniku robót ziemnych nastąpi odkrycie przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami - należy wstrzymać prace i zawiadomić o tym Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Grajewo.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 9. 1. Na terenie objętym planem, przestrzenią publiczną jest droga o szerokości 10,00 m, oznaczona symbolem KDD.

2. W granicach pasa drogowego dopuszcza się:

1) stosowanie ujednoliconego systemu oznakowania SIM;

2) lokalizację nosników reklamowych o powierzchni do 2 m^2 za zgodą zarządcy drogi;

3) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

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

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

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

§ 12. 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.

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

2. Zasady wydzielania działek budowlanych zostały ustalone w § 6.

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

w tym zakaz zabudowy.

§ 14. 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.

§ 15. 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.

§ 16. 1. Dostęp do drogi publicznej (droga gminna), projektuje się poprzez wykonanie drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 3KDD, o szerokości 10,00 m.

2. W liniach rozgraniczających drogi 3KDD 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.

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

§ 18. 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 bezodpływowych zbiorników szczelnych;

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

§ 19. 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).

§ 20. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci niskiego napięcia, po wykonaniu kablowej sieci zasilającej, zgodnie z uzyskanymi warunkami dostawcy energii odpowiedniej jednostki ZE.

2. Szafki energetyczne należy sytuować w ogrodzeniu zapewniając do nich dostęp od strony drogi 3KDD.

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

Rozdział 11.
Przepisy końcowe.

§ 21. Przeznacza się grunty rolne pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze określone w niniejszej uchwale zgodnie z wyznaczonym w planie przeznaczeniu, o łącznej powierzchni 1,3827 ha.

§ 22. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

1) dla terenu oznaczonego symbolem MN - w wysokości 25 % (słownie: dwadzieścia pięć procent ;

2) dla pozostałych terenów - 0,5 % (słownie: pół procenta).

§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Grajewo.

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

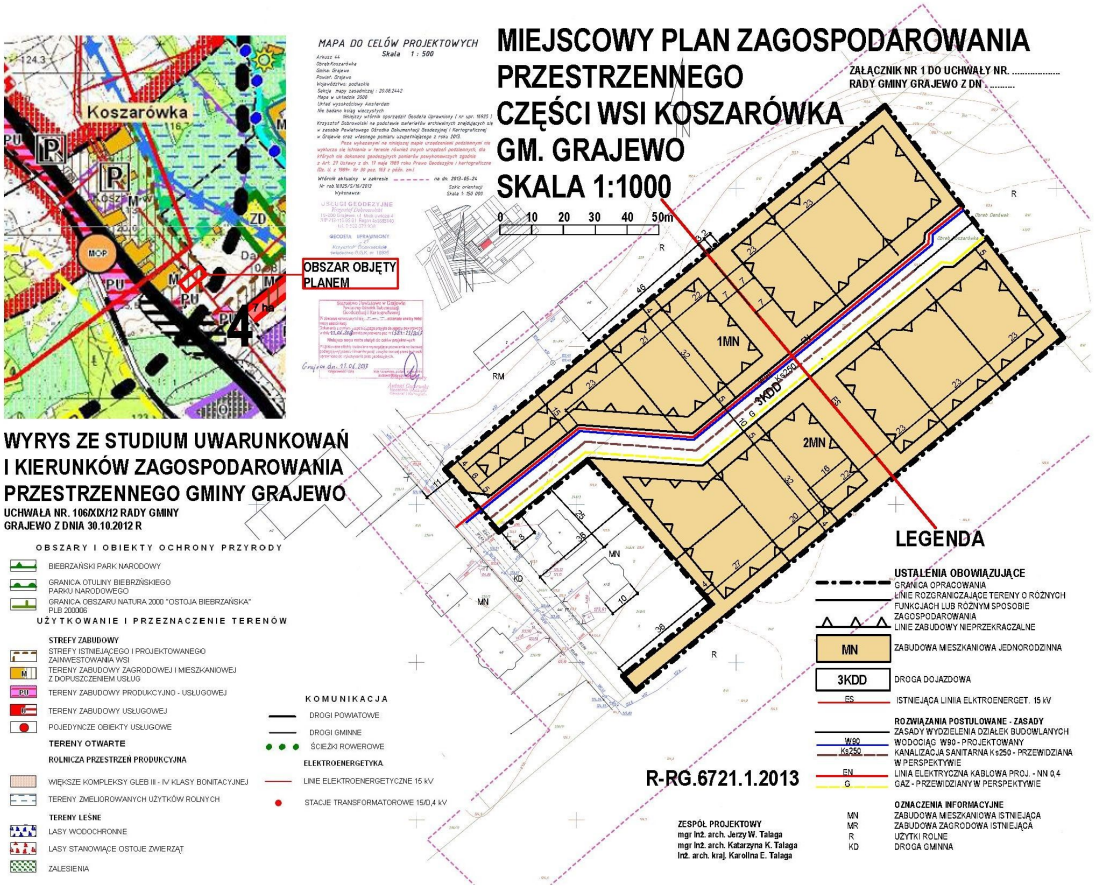
Przewodniczący Rady

Jan Dąbrowski

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 210/XXXIV/14

Rady Gminy Grajewo

z dnia 30 maja 2014 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 210/XXXIV/14

Rady Gminy Grajewo

z dnia 30 maja 2014 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Koszarówka, gmina Grajewo

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, 951 i 1445, z 2013 r. poz. 21 i 405 i poz. 1238, z 2014 r. poz. 379), Rada Gminy Grajewo stwierdza, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu (w dniach od 05.02.2014 r. do 26.02.2014 r.) i po zakończeniu okresu wyłożenia (w wyznaczonym terminie do 12.03.2014r.) nie wniesiono żadnych uwag dotyczących projektu planu.

Przewodniczący Rady

Jan Dąbrowski

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 210/XXXIV/14

Rady Gminy Grajewo

z dnia 30 maja 2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Koszarówka, gmina Grajewo, 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 2012r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, z 2014 r. poz. 379) 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 Koszarówka obejmują:
   a) budowę drogi publicznej dojazdowej oznaczonej w planie symbolem 3KDD, o szerokości 10,0 m,
   b) budowę sieci wodociągowej,
   c) budowę oświetlenia ulicznego,
   d) w perspektywie budowę kanału sanitarnego długości 170 m,
   e) w perspektywie budowę przewodu gazowego niskiego ciśnienia.
2) Realizacja inwestycji wymienionych w pkt 1 zostanie sfinansowana z dochodów własnych Gminy oraz z 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