UCHWAŁA NR 211/XXXIV/14
RADY GMINY GRAJEWO

z dnia 30 maja 2014 r.

w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kacprowo, 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 234/XLIV/10 z dnia 10 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kacprowo, 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 części wsi Kacprowo, określony na rysunku planu, jako obszar opracowania objęty uchwałą.

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. Następujące oznaczenia graficzne na rysunkach planu w skali 1: 1000 stanowiących 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;

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach 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 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, oznaczony na rysunku planu symbolem **1M.**

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

1) realizację budynku mieszkalnego o przeznaczeniu na mieszkania służbowe oraz pokoje gościnne;

2) możliwość realizacji usług gastronomicznych;

3) lokalizację sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej w sytuacji niemożliwości jej realizacji w pasie drogowym.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny - 0,15,

b) maksymalny – 0,50;

2) wysokość budynku mieszkalnego do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 13,00 m od poziomu terenu do kalenicy dachu budynku;

3) budynek powinien:

a) zachować nieprzekraczalną linię zabudowy ustaloną na rysunku planu,

b) posiadać szerokość frontu budynku do 20 m z tolerancją do 20 %,

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

5) ilość miejsc parkingowych nie mniej niż 1 stanowisko na 1 mieszkanie;

6) udział powierzchni biologicznie czynnej powinien stanowić nie mniej niż 25 % powierzchni terenu 1M;

7) dachy dwu lub wielospadowe na zasadniczej bryle, przy zachowaniu nachylenia połaci dachowej od 25° do 40°, pokrycie dachówką i materiałami dachówkopodobnymi w gamie kolorów czerwonych, brązowych i szarych, dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego, wykorzystanego jako urządzony zielony taras;

8) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu od 10° na przybudówkach;

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

10) kolorystyka ścian budynków powinna być ciepła i pastelowa, zakazuje się stosowanie płaszczyzn tynków malowanych pełnym kolorem pomarańczowym, czerwonym, zielonym, niebieskim i fioletowym o powierzchni większej niż 10 m^2;

11) ustala się stosowanie ogrodzeń ażurowych o średniej wysokości do 1,60 m, z fundamentem wysokości do 30 cm ponad przyległym terenem i prześwitem nad fundamentem nie mniej niż 7 cm;

12) przy granicy działki od strony ulicy zaleca się stosowanie żywopłotów oraz szpalerów zimozielonej zieleni izolacyjnej.

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

1) lokalizacji budynków tymczasowych za wyjątkiem budynków zaplecza budowy;

2) lokalizacji garaży blaszanych.

5. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20,0m od krawędzi jezdni;

§ 6. 1. Ustala się tereny zabudowy usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **2UZP,** o podstawowym przeznaczeniu na usługi z zakresu opieki zdrowotnej z zielenią towarzyszącą, oraz niezbędnymi parkingami.

2. Na terenie 2UZP dopuszcza się:

1) wykonanie lądowiska dla śmigłowców sanitarnych pogotowia ratunkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) budowę budynków gospodarczych, pomocniczych i garażowych;

3) budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) wskaźniki intensywności zabudowy:

a) minimalny - 0,10,

b) maksymalny – 0,30;

2) udział powierzchni biologicznie czynnej powinien stanowić nie mniej niż 40 % powierzchni terenu 2UZP;

3) wysokość budynków do 3 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, lecz nie więcej niż 13,00 m od poziomu terenu do kalenicy dachu budynku;

4) poziom posadzki parteru nad poziomem terenu nie więcej jak 0,80 m;

5) budynki powinny:

a) tworzyć zharmonizowaną architektonicznie całość inwestycji złożoną z powiązanych ze sobą obiektów o długości nie większej niż 30 m,

b) zachować nieprzekraczalną linię zabudowy ustaloną na rysunku planu,

6) kierunku kalenicy zasadniczych budynków nie ustala się;

7) sytuowanie budynków gospodarczych, technicznych i garażowych w głębi działki, za budynkami głównymi, w odległości nie mniejszej niż 12,00 m od tych budynków;

8) dachy dwu lub wielospadowe na zasadniczej bryle, przy zachowaniu nachylenia połaci dachowej od 25° do 40°, pokrycie dachówką i materiałami dachówkopodobnymi w gamie kolorów czerwonych, brązowych, szarych i grafitowych, dopuszcza się zastosowanie dachu płaskiego, wykorzystanego jako urządzony zielony taras;

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 ścian budynków powinna być ciepła i pastelowa, zakazuje się stosowanie płaszczyzn tynków malowanych pełnym kolorem pomarańczowym, czerwonym, zielonym, niebieskim i fioletowym o powierzchni większej niż 10 m^2;

12) ustala się stosowanie ogrodzeń ażurowych o średniej wysokości do 1,80 m, z fundamentem wysokości do 30 cm ponad przyległym terenem i prześwitem nad fundamentem nie mniej niż 7 cm;

13) ustala się ilość miejsc parkingowych nie mniej niż 2 stanowiska na 100 m^2 powierzchni ogólnej usług;

14) zieleń urządzona z obiektami małej architektury winna stanowić minimum 20% powierzchni 2UZP; przy granicy działki, od strony drogi powiatowej, zaleca się stosowanie żywopłotów oraz szpalerów zimozielonej zieleni izolacyjnej.

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

1) lokalizacji budynków tymczasowych za wyjątkiem budynków zaplecza budowy;

2) lokalizacji blaszanych garaży.

5. Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDZ na rysunku planu.

§ 7. Przyjmuje się zachowanie i ochronę terenów leśnych, włącznie z zakazem zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL,** z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

§ 8. Nie ustala się zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości.

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

§ 9. Teren opracowania znajduje się w Obszarze specjalnej ochrony ptaków „Ostoja Biebrzańska" PLB200006 – przy jego północno-zachodniej granicy, którą stanowi droga powiatowa Grajewo - Białaszewo. Na obszarze tym obowiązują odrębne przepisy ustalone dla obszarów Natura 2000.

§ 10. 1. Ustala się zakaz wykonywania prac ziemnych zmieniających rzeźbę terenu o więcej niż 2,00 m wysokości i naruszających stosunki wodne.

2. W trakcie prac ziemnych, próchniczą warstwę gleby należy zmagazynować i następnie wykorzystać do zagospodarowania terenu biologicznie czynnego.

§ 11. Ustala się następujące zasady ochrony powietrza atmosferycznego:

1) w granicach terenu 2UZP stosować niepylące nawierzchnie dróg i parkingów;

2) należy przewidzieć instalowanie urządzeń przeciwdziałających zanieczyszczeniom powietrza,

3) należy dążyć do stosowania proekologicznych nośników energii cieplnej i wykorzystania energii odnawialnej;

§ 12. 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.

§ 13. W zakresie ochrony ludzi i środowiska przed szkodliwym elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym, ustala się zakaz realizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości mniejszej niż 7 m od osi linii energetycznej średniego napięcia 15 kV, oznaczonej symbolem ES.

§ 14. Ustala się następujące zasady ochrony powierzchni ziemi:

1) obowiązują ustalenia zawarte w rozdziale 2, dotyczące wielkości powierzchni terenu biologicznie czynnego na terenach 1M i 2UZP;

2) obowiązuje zakaz zanieczyszczania powierzchni ziemi odpadami stałymi i odprowadzania do gruntów nieoczyszczonych ścieków sanitarnych.

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

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

2. Jeżeli w wyniku prac ziemnych, nastąpi odkrycie przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą być zabytkami - należy wstrzymać pracę, zabezpieczyć przedmioty i miejsce odkrycia przy użyciu dostępnych środków oraz niezwłocznie zawiadomić o tym Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Grajewo.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 16. Na terenie objętym planem, nie występują tereny przestrzeni publicznej.

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

§ 17. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, ani narażone na niebezpieczeństwo powodzi czy zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

§ 18. Stwierdza się, że obszar objęty planem miejscowym, nie jest położony w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych.

Rozdział 7.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 19. 1. Na obszarze objętym planem nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania.

2. Na obszarze objętym planem ustala się ograniczenia w użytkowaniu terenów i inne zakazy w tym także zakazy zabudowy, określone w §5 ust.4, §6 ust.4, §7, §10 ust.1, §13, §14 pkt 2.

Rozdział 8.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 9.
Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.

§ 21. Ustala się komunikacyjną obsługę obszaru objętego planem z drogi powiatowej oznaczonej na rysunkach planu symbolem KDZ.

§ 22. Ustala się zasadę zaopatrzenia w wodę z istniejącej gminnej sieci komunalnej, na warunkach zarządcy siecią.

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

1) odprowadzanie ścieków do indywidualnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na terenie 2UZP; oczyszczone ścieki odprowadzane drenażem do gruntu powinny spełniać obowiązujące przepisy i normy szczególne z zakresu ochrony środowiska;

2) wody opadowe z utwardzonych nawierzchni dróg wewnętrznych i terenów zabudowanych, odprowadzane powierzchniowo lub za pomocą kanalizacji deszczowej do gruntu, a także wykorzystane do nawadniania terenu zieleni urządzonej - powinny spełniać obowiązujące przepisy z zakresu ochrony środowiska;

3) lokalizacja kontenerów na odpady stałe powinna spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych, dotyczących miejsc gromadzenia odpadów stałych, a także zgodnie z gminnym programem gospodarowania odpadami;

4) odpady medyczne należy gromadzić, przechowywać i przekazywać do utylizacji zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. 1. Ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło i w ciepłą wodę użytkową z kotłowni indywidualnych z wykorzystaniem ekologicznych nośników energii.

2. W rozwiązaniach technicznych nowoprojektowanych obiektów należy preferować rozwiązania wykorzystujące energię odnawialną.

§ 25. 1. Przyjmuje się trasę przebiegu istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, oznaczonej na rysunku planu symbolem **ES** z dopuszczeniem przebudowy jej trasy.

2. W przypadku pozostawienia w stanie istniejącym linii ES, należy zachować wzdłuż linii strefę techniczną wolną od jakiejkolwiek zabudowy (np. mała architektura),o szerokości po 3,00 m w każdą stronę od osi linii, umożliwiającą dojazd do linii ciężkim sprzętem.

3. Odległość projektowanych budynków od osi linii 15kV powinna wynosić nie mniej jak 7,0 m, zgodnie z ustaloną na rysunku planu, nieprzekraczalną linią zabudowy..

4. Zachować odległość nasadzeń drzewostanu od linii elektrycznych:

1) dla linii napowietrznych 15 kV i 0,4 kV - 5 m,

2) dla linii kablowych nie mniej niż 1,5 m.

5. Na terenie 2UZP dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/04 kV.

6. Linie elektroenergetyczne NN kablowe i szafki energetyczne należy sytuować zgodnie ze szczegółowymi rozwiązaniami projektowymi na etapie projektu budowlanego.

Rozdział 10.
Przepisy końcowe

§ 26. 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 1M - w wysokości 25 % (słownie: dwadzieścia pięć procent),

2) dla terenu oznaczonego symbolem 2UZP - w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent),

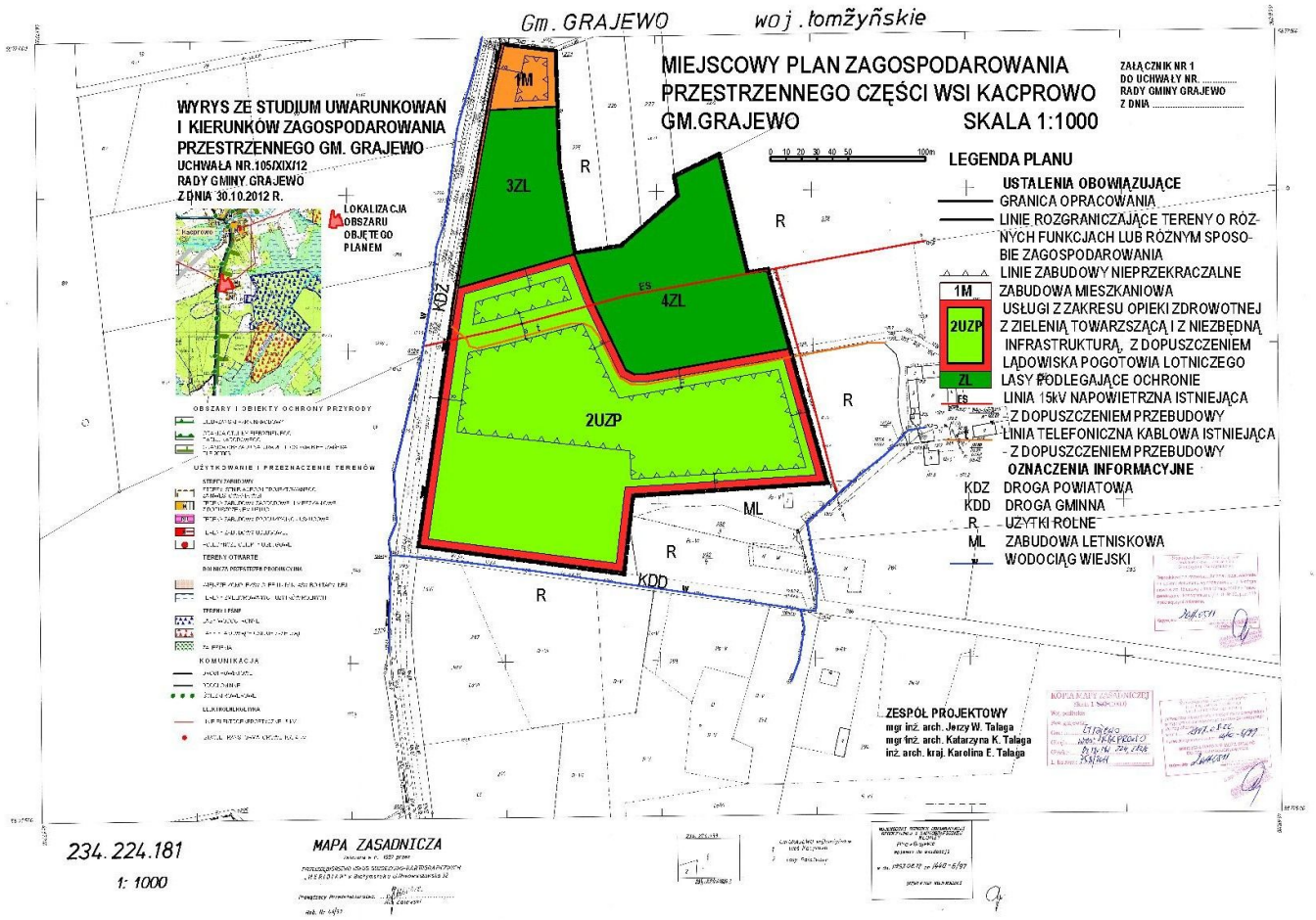
§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 28. 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 211/XXXIV/14
Rady Gminy Grajewo
z dnia 30 maja 2014 r.



Przewodniczący Rady

Jan Dąbrowski

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 211/XXXIV/14

Rady Gminy Grajewo

z dnia 30 maja 2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Kacprowo

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, 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 211/XXXIV/14

Rady Gminy Grajewo

z dnia 30 maja 2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Kacprowo, 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 w Grajewo, stwierdza, że w granicach opracowania planu, nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady

Jan Dąbrowski