DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 13 września 2023 r.

Poz. 4758

Elektronicznie podpisany przez:
Krzysztof Stankiewicz
Data: 13.09.2023 14:32:35

UCHWAŁA NR 342/LVI/23
RADY GMINY GRAJEWO

z dnia 6 września 2023 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Szymany, gmina Grajewo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, poz. 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w związku z wykonaniem uchwały Nr 249/XLI/22 Rady Gminy Grajewo z dnia 27 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Szymany, Rada Gminy Grajewo uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości, Szymany gmina Grajewo, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Grajewo, zatwierdzonego Uchwałą Nr 179/XXXV/09 Rady Gminy Grajewo z dnia 28.10.2009r. z późniejszymi zmianami.

2. Plan składa się z następujących, integralnych części niniejszej uchwały, podlegających opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego:

1) tekst planu, stanowiący treść niniejszej uchwały;

2) rysunek planu, na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;

4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;

5) załącznik nr 4 zawierający dane przestrzenne tworzone do aktu.

3. Plan swoimi granicami obejmuje powierzchnię ok. 3,03 ha,

4. Głównym celem sporządzenia planu jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

6. Oznaczenia graficzne na rysunku planu będące obowiązującymi:

1) granica opracowania planu;

2) linie rozgraniczające tereny,

3) przeznaczenie terenów, określone graficznie i symbolami cyfrowo-literowymi;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) wymiary podane w metrach.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku lub konstrukcja obiektu budowlanego z odstępstwem dla następujących wyjątków:

a) elementów zewnętrznych budynków, takich jak: balkon, okap, podokienniki, elementy instalacji technicznych,

b) schodów zewnętrznych, urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych.

3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;

4) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia techniczne, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem i przeznaczeniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi, obiekty małej architektury, przyłącza wodociągowe, indywidualne oczyszczalnie ścieków i przyłącza elektryczne;

6) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć roślinność świadomie kształtowaną przez człowieka, spełniającą cele rekreacyjno-wypoczynkowe, zdrowotne i estetyczne.

7) zieleni wysokiej - należy przez to rozumieć krzewy i drzewa o wysokości ponad 4,00 m.

2. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale i nie wymienionych w ust. 1, należy stosować definicje zawarte w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 3. W granicach planu nie występują:

1) tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym, oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) tereny wymagające rehabilitacji istniejącej zabudowy, a także obszary wymagające rekultywacji;

3) potrzeby ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 2.
Ustalenia dotyczącego całego obszaru planu

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego
Zasady kształtowania krajobrazu

§ 4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

1) ustala się kształtowanie przestrzenne nowej zabudowy jako wolnostojącej, zgodnie z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych;

2) zagospodarowanie działki budowlanej winno uwzględniać wszystkie niezbędne obiekty i urządzenia towarzyszące, wynikające z określonej planem funkcji lub sposobu zagospodarowania terenu;

3) ustala się jednolitą odległość nieprzekraczalnych linii zabudowy od linii rozgraniczających dróg na 6,0 m;

4) ustala się odległość zabudowy od użytków rolnych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

5) dopuszcza się realizację budynku gospodarczego lub garażu bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

6) ustala się stosowanie dachów dwuspadowych i wielospadowych o nachyleniu połaci od 30° do 45°; dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o nachyleniu mniejszym niż 30° na lukarnach, przybudówkach, garażach i budynkach gospodarczych;

7) ustala się pokrycie dachów dachówką ceramiczną, materiałami dachówkopodobnymi, blachą trapezową i blachą płaską w odcieniach kolorów ceglasto-czerwonych, brązowych i szarych oraz wykorzystanie połaci dachowych do montażu instalacji do odbioru energii słonecznej;

8) dopuszcza się realizację urządzeń technicznych i mikroinstalacji do wytwarzania energii z odnawialnych źródeł energii takich jak: energia słoneczna, energia wiatru oraz temperatura powietrza, gruntu i wód podziemnych**,** nie kolidujących z warunkami wysokości zabudowy i spełniających przepisy odrębne;

9) należy stosować materiały elewacyjne o wysokiej trwałości i jakości, z preferowaniem ścian tynkowanych w jasnych odcieniach kolorów, licowanie ścian materiałami ceramicznymi i kamieniem łupanym miejscowego pochodzenia, oraz tradycyjnego dla regionu detalu budowlanego, zdobnictwa ciesielskiego, stolarskiego i kowalskiego;

10) w zakresie kształtowania zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie należy formować nasadzenia zieleni w wielostopniowej kompozycji drzew wysokich, krzewów i roślin okrywowych.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 5. Stwierdza się, że na obszarze objętym planem, występują następujące elementy ponadlokalne zagospodarowania przestrzennego:

1) uzupełniający korytarz ekologiczny KPn-1D Dolina Biebrzy - Puszcza Borecka, stanowiący korytarz sieci ekologicznej ECONET;

2) Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 217 „Pradolina rzeki Biebrza”, zasady gospodarowania wodami ustalone są przepisami odrębnymi.

§ 6. W rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, ustala się, że dopuszczalny poziom hałasu należy przyjąć dla terenów oznaczonych symbolem MNW – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

§ 7. Przyjmuje się następujące zasady i ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) obowiązują szczegółowe ustalenia dotyczące wskaźników wielkości powierzchni terenu biologicznie czynnego na terenach objętych planem, określone w rozdziale 3;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, zaopatrzenia w ciepło i w energię elektryczną – obowiązują ustalenia zawarte w §15, §16, §17 i §18;

3) zakaz lokalizowania przedsięwzięć wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;

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

5) w zakresie ochrony wód podziemnych i gospodarowania wodami, ustala się zakaz odprowadzania do wód powierzchniowych i gruntu ścieków niespełniających obowiązujących norm, oraz zakaz zanieczyszczania powierzchni ziemi odpadami stałymi;

6) wody opadowe z nawierzchni dróg i terenów zabudowanych, odprowadzane powierzchniowo lub za pomocą lokalnej kanalizacji deszczowej do wód powierzchniowych lub gruntu, muszą spełniać obowiązujące przepisy odrębne i normy z zakresu ochrony środowiska;

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

8) w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed hałasem i wibracjami ustala się, że wytwarzany hałas i wibracje nie mogą przekraczać standardów środowiska poza terenem, do którego tytułem prawnym dysponuje prowadzący działalność usługową;

9) w procesie realizacji inwestycji należy stosować rozwiązania techniczne eliminujące w możliwie najwyższym stopniu oddziaływanie na elementy środowiska oraz zdrowie i życie ludzi;

10) dopuszczalne poziomy niektórych substancji w powietrzu, alarmowe dopuszczalne poziomy niektórych substancji w powietrzu oraz marginesy tolerancji dla niektórych dopuszczalnych poziomów substancji, muszą być zgodne z przepisami odrębnymi;

11) ochrona powietrza atmosferycznego poprzez instalowanie urządzeń przeciwdziałających zanieczyszczeniu powietrza, stosowanie urządzeń grzewczych niskoemisyjnych oraz stosowanie proekologicznych nośników energii cieplnej;

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

13) w zakresie kształtowania zieleni ustala się wprowadzanie nowych nasadzeń zieleni rodzimych gatunków.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. Na terenie objętym planem przestrzeń publiczną stanowią drogi publiczne. W rozwiązaniach projektowych przestrzeni publicznych należy uwzględnić potrzeby osób niepełnosprawnych. Zaleca się lokalizowanie obiektów małej architektury, obiektów infrastruktury oraz zieleń urządzoną.

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

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

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 10. Do czasu zagospodarowania terenu rolnego i leśnego zgodnie z przeznaczeniem ustalonym niniejszym planem, teren ten należy użytkować w sposób dotychczasowy.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe
Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 11. 1. Przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNW i 2MNW** wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Obowiązują ustalenia zawarte w § 4.

3. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się:

1) lokalizację wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych;

2) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

   a) wskaźnik minimalny - nie określa się;

   b) wskaźnik maksymalny 0,25;

2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 25 % powierzchni działki budowlanej;

3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50 % powierzchni działki budowlanej, w tym 5% zieleni wysokiej;

4) wysokość zabudowy do 10,00 m;

5) parametry obiektów:

   a) budynki mieszkalne jednorodzinne, wolnostojące, parterowe z poddaszem użytkowym, wysokość do kalenicy dachu do 9,00 m, długość elewacji frontowej nie więcej jak 18,00 m,

   b) budynki gospodarcze i garaże o wysokości do kalenicy dachu do 5,00 m,

c) średnia wysokość fundamentu nie więcej jak 0,90 m nad poziomem terenu;

6) miejsca parkingowe - nie ustala się.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. W granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalenia i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

§ 13. W przypadku przystąpienia do procedury scalania i podziału ustala się wymagane minimalne powierzchnie działek budowlanych na terenach MNW - 1000 m^2 i minimalną szerokość frontu działki 25 m, kąt tworzony między granicą działki, a drogą, winien być zbliżony do kąta prostego.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. 1. Stwierdza się powiązanie komunikacyjne obszaru objętego granicami opracowania planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez istniejącą drogę gminną oznaczoną symbolem **3KDD** o szerokości 13 m i projektowaną drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem **4KR** i **5KR** o szerokości 8 m.

2. W pasach drogowych dopuszcza się budowę sieci, obiektów i urządzeń wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, elektroenergetycznych, oświetleniowych, gazowych, telekomunikacyjnych i światłowodowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Ustala się zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej.

§ 16. 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 odrębnych, dotyczących miejsc gromadzenia odpadów stałych.

§ 17. Ustala się zasadę zaopatrzenia w ciepło i w ciepłą wodę użytkową z własnych urządzeń i z zaleceniem wykorzystania ekologicznych nośników energii (gaz, energia elektryczna, biomasa, energia słoneczna, pompy ciepła, wiatraki, rekuperacja), pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi.

§ 18. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektrycznej niskiego napięcia, należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Linie elektryczne niskiego napięcia należy wykonać jako kablowe; szafki energetyczne należy sytuować w ogrodzeniu, zapewniając do nich dostęp od strony drogi.

§ 19. Przedsięwzięcia obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

1) przedsięwzięcia w zakresie obrony cywilnej przewidzieć zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) ustala się następujące przedsięwzięcia w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

a) zapewnienie bezpieczeństwa pożarowego w zakresie wyznaczenia dróg pożarowych i zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,

b) zapewnienie ochrony przeciwpożarowej obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. Przeznacza się na cele nieleśne 1,1013 ha gruntów leśnych nie stanowiących własności Skarbu Państwa na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego Nr DGN-III.7151.4.2.2023.TT z dnia 11 lipca 2023 r., położonych w obrębie Szymany (działka nr 190) w gminie Grajewo.

§ 21. Ustala się stawki procentowe opłaty planistycznej, o których mowa w art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości:

- dla terenów oznaczonych symbolami 1MNW i 2MNW - 25 % (słownie: dwadzieścia pięć procent)

- dla terenów dróg 3KDD, 4KR i 5KR - 5 % (słownie: pięć procent) .

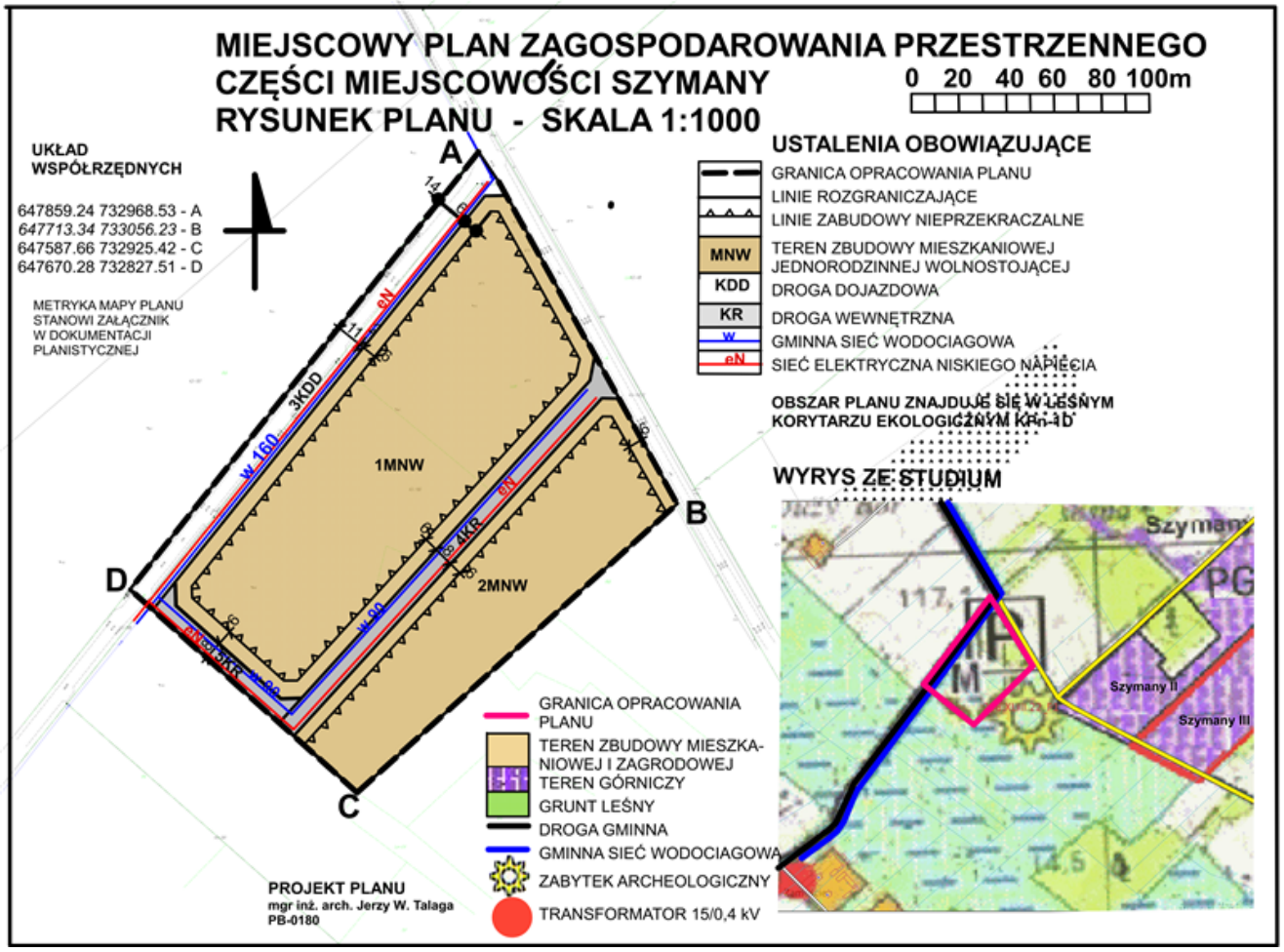
§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady

Jan Dąbrowski

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 342/LVI/23
Rady Gminy Grajewo
z dnia 6 września 2023 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 342/LVI/23

Rady Gminy Grajewo

z dnia 6 września 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Szymany, gmina Grajewo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) stwierdza się, że do projektu planu nie wniesiono uwag.

Przewodniczący Rady

Jan Dąbrowski

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 342/LVI/23

Rady Gminy Grajewo

z dnia 6 września 2023 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Szymany 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 2023 r. poz. 977), Rada Gminy Grajewo rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Szymany, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące zadanie własne gminy, polegające na poszerzeniu pasa drogowego o symbolu 3KDD o powierzchni poszerzenia 0,0546 ha. Realizacja inwestycji zostanie sfinansowana z dochodów własnych Gminy oraz z innych źródeł finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady

Jan Dąbrowski

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 342/LVI/23

Rady Gminy Grajewo

z dnia 6 września 2023 r.

Zalacznik4.gml



Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę