

UCHWAŁA NR X/69/07 RADY GMINY GRÓDEK

z dnia 6 listopada 2007 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów wsi Gródek, obejmującej działki Nr ew. 749, 752/1, 752/2, 752/3, 900, 903 i 904, oraz części działek Nr ew. 895, 896, 897, 899, 901 i 902, obręb Gródek.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591, 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218), art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, 2005 r. Nr 175, poz. 1462, 2006 r. Nr 12, poz. 63, 2007 r. Nr 75 poz. 493, Nr 80, poz. 541), art. 15, art. 20 ust. 1 i art. 29, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717, 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, 2007 r. Nr 127, poz. 880) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów wsi Gródek, obejmującej działki Nr ew. 749, 752/1, 752/2, 752/3, 900, 903 i 904, oraz części działek Nr ew. 895, 896, 897, 899, 901 i 902 obręb Gródek, zwany dalej planem, składający się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały i rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Granice obszaru objętego planem wyznaczają: od wschodu – ulica Szkolna, od zachodu – ul. Białostocka, od południa – ul. Wojska Polskiego i od północy tereny leśne. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi **3,52 ha**.

§ 2. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne 3,52 ha użytków rolnych i leśnych klasy VI, w tym **2,69 ha gruntów rolnych** stanowiących użytki rolne klasy VI, wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego i **0,8302 ha gruntów leśnych** lasów niepaństwowych na podstawie zgody **Marszałka Województwa Podlaskiego, wyrażonej – decyzją GRM.III.7230-42/07 z dnia 27 sierpnia 2007 r.**

§ 3. Integralną częścią niniejszej uchwały są **załącznik Nr 1**, o którym mowa w § 1 ust. 1 oraz:

- 1) **załącznik Nr 2** – stwierdzający zgodność ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gródek uchwalonym uchwałą Nr XXXVI/212/02 Rady Gminy Gródek z dnia 28 czerwca 2002r., wraz z późniejszymi zmianami jednostkowymi;
- 2) **załącznik Nr 3** – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Gródek;

§ 4. Celem opracowania planu jest ustalenie zasad zagospodarowania i zabudowy terenów projektowanej zabudowy jednorodzinnej i towarzyszącym jej funkcjom usługowym wraz z komunikacją i infrastrukturą techniczną w sposób niekolidujący z otoczeniem i środowiskiem przyrodniczym w rejonie ulic Białostockiej, Wojska Polskiego i Szkolnej we wsi Gródek, w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków „Natura 2000” – Puszcza Knyszyńska PLB 200003.

§ 5. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenów. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki zabudowy;
- 3) zasady i warunki przekształceń i podziału nieruchomości;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej;
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) ustalenia z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu.

2. Nie ustala się z powodu braku ich występowania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.

§ 6. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 ust. 1 uchwały, o ile z treści przepisów nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, wykonany w skali 1:1000;
- 4) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) **podstawowym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć, takie przeznaczenie, które będzie dominowało na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, tym samym więc będzie pełniło funkcję podstawową;

- 6) **dopuszczalnym przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które wzbogaca lub uzupełnia funkcję podstawową;
- 7) **liniach rozgraniczających ściśle określonych** - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 8) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć ściany budynków w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu (nie dotyczy ganków, wykuszy, pilastrów itp., zajmujących nie więcej niż 20 % powierzchni ściany);
- 9) **graniczy projektowanych działek budowlanych** – należy przez to rozumieć przebieg granic projektowanych działek budowlanych o optymalnych wymiarach;
- 10) **teren biologicznie czynny** – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą;
- 11) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i obiekty z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa i telekomunikacji;
- 12) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zabudowy na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, a w szczególności garaże, budynki gospodarcze, altany, podjazdy, parkingi;
- 13) **usługach towarzyszących** - należy przez to rozumieć wydzielony w budynku mieszkalnym jednorodzinnym lokal użytkowy przeznaczony do prowadzenia działalności gospodarczej z zakresu handlu i usług;
- 14) **tyczasowym użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu, do czasu jego wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie;
- 15) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy pomnożonej przez ilość kondygnacji do powierzchni terenu inwestycji.

§ 7. 1. Ustaleniami obowiązującymi spośród oznaczeń graficznych na rysunku planu są:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach i różnym sposobie zagospodarowania;
- 3) symbole terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) granice działek budowlanych;
- 6) strefa ochronna linii elektroenergetycznych;
- 7) klasyfikacja i podstawowe parametry ulic.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i postulatywny.

DZIAŁ II

USTALENIA DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 8. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1 MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) nowoprojektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca z możliwością podpiwniczenia. Dopuszcza się zabudowę zbliżniaczoną lub szeregową;
- 2) wprowadzenie zabudowy szeregowej na ten teren może być jedynie pod warunkiem przeprowadzenia zorganizowanego zamierzenia inwestycyjnego;
- 3) wysokość projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 10 m w kalenicy, dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 4) podział na działki budowlane wg zasad przedstawionych na rysunku planu. Dopuszcza się zmianę przebiegu granic działek budowlanych jednakże przy zachowaniu minimalnej szerokości działek w zabudowie wolnostojącej 18,0 m i zbliżniaczonej 14,0m W przypadku realizacji zabudowy szeregowej podział działek powinien się odbyć na podstawie projektu zagospodarowania terenu sporządzanego do projektu budowlanego planowanej zabudowy;
- 5) z istniejących nieruchomości o nieregularnych kształtach należy tworzyć samodzielne działki budowlane na podstawie rysunku planu. Granice nowoprojektowanych działek są w tym przypadku liniami podziału. Po podziale zaleca się tworzenie samodzielnych działek budowlanych na zasadzie zamiany części nieruchomości;
- 6) odległość zabudowy od istniejącej linii SN 15 kV - strefa ochronna linii elektroenergetycznych określona została w § 43 ust. 4 uchwały;
- 7) obsługa komunikacyjna poprzez projektowaną ulicę KD-1D i ulicę KD-2D;
- 8) pozostałe warunki według ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 9. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **2 MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) nowoprojektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca z możliwością podpiwniczenia. Dopuszcza się zabudowę zbliżniaczoną lub szeregową;
- 2) wprowadzenie zabudowy szeregowej na ten teren może być jedynie pod warunkiem przeprowadzenia zorganizowanego zamierzenia inwestycyjnego;

- 3) wysokość projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 10 m w kalenicy, dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 4) podział na działki budowlane wg zasad przedstawionych na rysunku planu. Dopuszcza się zmianę przebiegu granic działek budowlanych jednakże przy zachowaniu minimalnej szerokości działek w zabudowie wolnostojącej 18,0 m i zbliżniaczonej 14,0m W przypadku realizacji zabudowy szeregowej podział działek powinien się odbyć na podstawie projektu zagospodarowania terenu sporządzanego do projektu budowlanego planowanej zabudowy;
- 5) z istniejących nieruchomości o nieregularnych kształtach należy tworzyć samodzielne działki budowlane na podstawie rysunku planu. Granice nowoprojektowanych działek są w tym przypadku liniami podziału. Po podziale zaleca się tworzenie samodzielnych działek budowlanych na zasadzie zamiany części nieruchomości;
- 6) obsługa komunikacyjna poprzez projektowaną ulicę KD-1D i ulicę KD-2D;
- 7) pozostałe warunki według ustaleń ogólnych i branżowych.

§ 10. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: **3 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) nowoprojektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wolnostojąca z możliwością podpiwniczenia. Dopuszcza się zabudowę zbliżniaczoną lub szeregową;
- 2) wprowadzenie zabudowy szeregowej na ten teren może być jedynie pod warunkiem przeprowadzenia jednego zorganizowanego zamierzenia inwestycyjnego na całym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi;
- 3) wysokość projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 10 m w kalenicy, dachy symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 4) na działkach położonych przy ulicy Szkolnej, w kubaturze budynków mieszkalnych dopuszcza się usługowi towarzyszące (np. sklep, gabinet lekarski, biuro);
- 5) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznych określone w § 43 ust. 4 uchwały;
- 6) dopuszcza się możliwość lokalizowania zabudowy kubaturowej (innej niż mieszkalna) nowej lub przebudowy istniejącej w odległości mniejszej niż 5 m od osi linii 15kV pod warunkiem uzgodnienia projektowanej zabudowy z właścicielem linii;
- 7) podział na działki budowlane wg zasad przedstawionych na rysunku planu. Dopuszcza się zmianę przebiegu granic działek budowlanych jednakże przy zachowaniu minimalnej szerokości działek w zabudowie wolnostojącej 18,0 m i zbliżniaczonej 14,0m W przypadku realizacji zabudowy szeregowej podział działek powinien się odbyć na podstawie projektu zagospodarowania terenu sporządzanego do projektu budowlanego planowanej zabudowy;
- 8) z istniejących nieruchomości o nieregularnych kształtach należy tworzyć samodzielne działki budowlane na podstawie rysunku planu. Granice nowoprojektowanych działek są

w tym przypadku liniami podziału. Po podziale zaleca się tworzenie samodzielnych działek budowlanych na zasadzie zamiany części nieruchomości;

9) dla działek leżących wzdłuż ul. Wojska Polskiego (położonych poza granicami sporządzania planu, dopuszcza się wydzielenie pasa terenu o głębokości nie większej niż 10m. i szerokości takiej samej jak działka dla której jest przewidziany teren) z przeznaczeniem na poprawę warunków zagospodarowania działek sąsiednich;

10) pozostałe warunki według ustaleń ogólnych i branżowych dla działek.

§ 11. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **4 EE** przeznacza się pod **lokalizację stacji transformatorowej, słupowej.**

§ 12. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **5 MN**, przeznacza się w całości na poprawę warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o nr ewid. 753 przy ul. Białostockiej (która leży poza granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w §1 ust.1) z przeznaczeniem pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.**

§ 13. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem: **6 MN**, przeznacza się w całości na poprawę warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o nr ewid. 751 przy ul. Białostockiej (która leży poza granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w §1 ust.1) z przeznaczeniem pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.**

§ 14. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **7 MN**, przeznacza się w całości na poprawę warunków zagospodarowania działki sąsiedniej o nr ewid. 744 przy ul. Białostockiej (która leży poza granicami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego o którym mowa w §1 ust.1) z przeznaczeniem pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.**

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki zabudowy.

§ 15. Należy przestrzegać zasad zabudowy określonej na rysunku planu.

§ 16. 1. Umowne symbole na rysunku planu przedstawiają postulowaną lokalizację projektowanych budynków o podstawowej funkcji terenu.

2. Określone na rysunku planu linie zabudowy dotyczą zabudowy nowoprojektowanej i rozbudowy budynków istniejących, nie dotyczą przebudowy lub nadbudowy budynków istniejących w ich dotychczasowych obrysach.

3. Należy w maksymalnym stopniu wykorzystać teren pasów linii elektroenergetycznych i włączyć je w zagospodarowanie obszarów sąsiednich co pozwoli na prawidłowe kształtowanie terenu.

4. Budynki należy projektować i lokalizować na działkach budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi, z zachowaniem odległości od granic działek

sąsiednich (jeżeli ustalenia planu nie mówią inaczej) i lasów – zgodnych z warunkami technicznymi budownictwie, w tym przepisami przeciwpożarowymi.

5. Forma architektoniczna, rodzaj wykończenia i kolorystyka budynków powinny tworzyć jednorodną całość z budynkami mieszkalnym zlokalizowanym na działkach sąsiadujących.

§ 17. Ustala się zasadę równoległej realizacji uzbrojenia terenu z zagospodarowaniem i zabudową terenu przed podjęciem eksploatacji obiektu.

§ 18. Ustala się maksymalną intensywność zabudowy na działce budowlanej:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – 0,3;
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej zwartej, zabudowy usługowo – mieszkaniowej - 0,5.

§ 19. Ustala się minimalną powierzchnię terenu biologiczne czynnego na działce budowlanej:

- 1) 60% powierzchni działki budowlanej – w przypadku przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą;
- 2) 40% powierzchni działki budowlanej – w przypadku przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową zwartą;
- 3) 30% powierzchni działki budowlanej – w przypadku przeznaczenia terenu pod zabudowę usługowo – mieszkaniową.

§ 20. 1. Ogrodzenia działek od strony ulic powinny być w miarę jednorodne na poszczególnych odcinkach tych ulic pomiędzy ich skrzyżowaniami.

2. Ogrodzenie należy wykonać starannie i estetycznie i dopasować w miarę możliwości w zakresie wysokości i stosowanych materiałów do ogrodzenia od strony ulicy działki sąsiedniej.

3. Wysokość ogrodzenia powinna wynosić nie więcej niż 1,8 m od poziomu terenu ulicy.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 21. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych ustala się:

- 1) Zakaz wprowadzania do wód lub ziemi ścieków nie spełniających obowiązujących normatywów, a także obowiązek stosowania scentralizowanych systemów zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków oraz gromadzenia i usuwania odpadów stałych, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.
- 2) Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery w liniach mogących stwarzać przekroczenia dopuszczalnych poziomów niektórych substancji w powietrzu, alarmowych poziomów niektórych substancji w powietrzu oraz marginesów tolerancji dla dopuszczalnych poziomów niektórych substancji, określanych w odrębnych przepisach.

- 3) Obowiązek zapewnienia możliwie najlepszego stanu akustycznego środowiska, poprzez przestrzeganie wartości programowych poziomu hałasu w środowisku, określonych w odrębnych przepisach szczególnych, aktualnie:
 - a) 55dB – pora dnia (równy 8 najmniej korzystnym godzinom dnia);
 - b) 45dB – pora nocna (równy 1 najmniej korzystnej godzinie nocy);
- 4) W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego należy respektować ustalenia obszaru chronionego „NATURA 2000” – Puszcza Knyszyńska PLB200003;
- 5) W zakresie ochrony środowiska kulturowego należy respektować ustalenia dotyczące nawiązania skali i formy projektowanej zabudowy do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie.

§ 22. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (MN) wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów usługowych i innych przedsięwzięć mogących pogorszyć stan środowiska i obniżyć standard zamieszkania np. w zakresie podwyższonego poziomu hałasu, emisji zanieczyszczeń, odorów i nieprzyjemnych zapachów do powietrza, zwiększonego poziomu promieniowania.

§ 23. Do czasu wykorzystania terenów w sposób określony w planie wprowadza się obowiązek utrzymania rolniczego i leśnego użytkowania gruntów przeznaczonych na cele nierolnicze.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 24. Teren objęty planem miejscowym nie jest objęty ochroną konserwatorską, nie występują na nim obiekty zabytkowe i obiekty dóbr kultury współczesnej.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§ 25. Przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem stanowią projektowane drogi gminne.

§ 26. Ustala się następujące wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzegania ustaleń rozdziału 8 uchwały, poprzez uzgadnianie rozwiązań w projektach budowlanych inwestycji z Zarządcami terenów;
- 2) realizacji niezbędnej dla funkcjonowania zabudowy, infrastruktury technicznej w ulicach ich nawierzchni i chodników zgodnie z postulowanym przebiegiem określonym w rysunku planu.

Rozdział 6

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

§ 27. Teren objęty planem położony jest w granicach obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 pod nazwą – Puszcza Knyszyńska, oznaczony kodem obszaru PLB200002, na mocy Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004r w sprawie obszarów

specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U. Nr 229, poz. 2313 z dn. 21 października 2004r.) oraz na podstawie Rozporządzenia zmieniającego Ministra Środowiska z dnia 5 września 2007r w sprawie obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 (Dz.U. Nr 179 poz. 1275 z dn. 28 września 2007r.).

Rozdział 7

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

Zasady i warunki przekształceń i podziału nieruchomości.

§ 28. 1. Sposób podziału terenu określają linie rozgraniczające ściśle określone i granice projektowanych działek budowlanych.

2. Na rysunku planu przedstawiono granice projektowanych działek budowlanych i sposoby łączenia istniejących działek w celu uzyskania działki budowlanej .

3. Dopuszcza się zmianę przebiegu granicy projektowanych działek budowlanych przedstawionego na rysunku planu, jednakże tylko w przypadku zorganizowanej działalności inwestycyjnej np. polegającej na realizacji zabudowy szeregowej lub bliźniaczej. W takim przypadku podział terenu na działki budowlane może nastąpić w oparciu o projekt zagospodarowania terenu sporządzany do projektu budowlanego planowanej zabudowy. Pod zabudowę bliźniaczą minimalna szerokość działki wynosi 14,0 m a przy zabudowie szeregowej 8,0m.

4. Dopuszcza się zmianę przebiegu granic projektowanych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową wolnostojącą jednak przy zachowaniu optymalnych parametrów działki tj. powierzchnia 800 – 1000 m² i min. szerokości 18 m.

5. W przypadku realizacji zabudowy szeregowej minimalna długość ogrodu za budynkiem powinna wynosić co najmniej tyle, ile wynosi najmniejsza głębokość tego budynku.

6. Dopuszcza się dodatkowe, nie przedstawione na rysunku planu, podziały nieruchomości który mają służyć poprawie warunków zagospodarowania działek sąsiednich.

7. Dokonanie przekształceń granic własności w zakresie wymiany lub połączeń nieruchomości i podziały związane z uzyskaniem pożądanego kształtu działki budowlanej, powinno nastąpić przed uzyskaniem pozwolenia na budowę.

8. Podział nieruchomości zgodnie z rysunkiem planu a następnie połączenie części nieruchomości dla uzyskania pożądanego kształtu działek (który jest przedstawiony na rysunku planu) powinny następować w drodze zamiany pomiędzy właścicielami działek sąsiednich.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 29. 1. Ustala się następujące parametry i warunki zagospodarowania ulic:

- 1) KD-1D – ulica projektowana, dojazdowa kl. „D”, łącząca ulicę Białostocką z ul. Szkolną, szerokość w projektowanych liniach rozgraniczających 10 m; o przekroju 1 x 2 pasy ruchu;

2) KD-2D – ulica projektowana, dojazdowa kl. „D”, łącząca ulicę Białostocką z ulicą projektowaną ozn. KD-1D, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, o przekroju 1x 2 pasy ruchu;

2. Przy zagospodarowaniu ulic należy dodatkowo uwzględnić:

1) wykonanie infrastruktury technicznej przed wykonaniem nawierzchni drogi;

2) ujednolicenie systemu oznakowania ulic;

3. W liniach rozgraniczających ulic zabrania się lokalizacji obiektów kubaturowych nie związanych z funkcjonowaniem dróg i wyposażeniem w infrastrukturę techniczną.

§ 30. Projektowane ulice oznaczone symbolem KD-1D i KD-2D zalicza się do inwestycji celu publicznego.

§ 31. Uzbrojenie terenu w liniach rozgraniczających ulic i wjazdy na teren działek wymagają uzgodnień z Zarządcą drogi.

§ 32. Dla projektowanej zabudowy należy przewidzieć miejsca postojowe a wskaźniki i zasady zabezpieczenia miejsc postojowych samochodów należy ustalić indywidualnie, w dostosowaniu do projektowanej funkcji i przeznaczenia terenu, w granicach terenu inwestycji i wykonać przed oddaniem obiektu do użytku.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 33. Obsługę w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia, na warunkach szczegółowych określonych przez gestorów sieci;

§ 34. Nowoprojektowane ogólnodostępne sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających ulic z uwzględnieniem infrastruktury istniejącej;

§ 35. Trasy uzbrojenia infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających ulic mają charakter informacyjny;

Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w wodę.

§ 36. 1. Zaopatrzenie w wodę odbiorców nastąpi z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ulic poza pasem jezdni z włączeniem do istniejących przewodów wodociągowych $\varnothing 160$ mm w ulicy Białostockiej i $\varnothing 80$ mm w ulicy Szkolnej (położonych poza planem).

2. Przebieg trasy projektowanej sieci wodociągowej pokazanej na rysunku planu, ma charakter postulowany i może ulec zmianie, pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenu i będzie zachowane obowiązujące w tym zakresie przepisy szczególne.

3. Realizacja przyłączy poszczególnych obiektów do sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę urządzeń wodociągowych.

4. Na terenach nie zwodociagowanych, do czasu zrealizowania projektowanej sieci wodociągowej, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody, wykonanych zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych.

Ustalenia z zakresu odprowadzenia ścieków komunalnych.

§ 37. 1. Odprowadzenie ścieków komunalnych do systemu kanalizacji sanitarnej we wsi Gródek. Projektowane kanały sanitarne \varnothing 200 zlokalizowane w liniach rozgraniczających ulic będą włączone do kanałów znajdujących się poza granicami planu - \varnothing 200 w ulicy Szkolnej oraz \varnothing 200 w ulicy Białostockiej lub Wojska Polskiego.

2. Schemat układu sieci kanalizacji sanitarnej, przedstawiony na rysunku planu, uwzględniający grawitacyjne odprowadzanie ścieków z obszaru objętego planem, może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenu i zostaną zachowane obowiązujące w tym zakresie przepisy szczególne.

3. Realizacja przyłączy poszczególnych obiektów do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę urządzeń kanalizacyjnych,

4. Ustala się obowiązek zapisania w księgach wieczystych działek, na których jest projektowana infrastruktura kanalizacyjna, klauzuli dotyczącej zabezpieczenia terenu do budowy kanałów oraz dostępności do uzbrojenia w razie jego awarii lub konserwacji.

5. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się możliwość odprowadzenia ścieków z terenów zabudowy jednorodzinnej do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków lokalizowanych w granicach własnej działki (o ile parametry działki pozwalają na to), które po realizacji kanałów sanitarnych w ulicach ulegną likwidacji.

6. Zakaz wprowadzania do wód i do ziemi ścieków nie spełniających obowiązujących norm.

Ustalenia z zakresu odprowadzenia wód opadowych.

§ 38. 1. Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych szczelnie powierzchni ulic do projektowanych kanałów deszczowych i dalej, poza granicami opracowania, do rzeki Supraśl. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do studni chłonnych, zwłaszcza w pierwszym etapie realizacji osiedla.

2. Jakość odprowadzania wód deszczowych do odbiornika powinna odpowiadać wymogom przepisów szczególnym.

3. Do czasu wykonania szczelnych nawierzchni ulic, wody opadowej z tych ulic mogą być odprowadzane bezpośrednio do gruntu.

4. Wody opadowe z terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej mogą być odprowadzane bezpośrednio do gruntu na własny, nie utwardzony teren o powierzchniach przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym przesiąkanie wód deszczowych oraz kształtowanie terenu i stosowanie rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ tych wód na tereny sąsiednie.

Ustalenia z zakresu systemu usuwania odpadów stałych.

§ 39. 1. Usuwanie odpadów stałych systemem zorganizowanym do pojemników ustawionych na posesjach i przekazanie ich odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z obowiązującymi przepisami – aktualnie ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r o odpadach (Dz.U.Nr 39 poz. 251 z 2007r – jednolity tekst).

2. Lokalizację pojemników na odpady powinna być zgodna z warunkami określonymi w przepisach szczególnych dotyczących miejsc gromadzenia odpadów stałych.

3. Ustala się wprowadzenie selektywnej zbiórki odpadów według rozstrzygnięć Wójta Gminy Gródek.

Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w ciepło.

§ 40. Ustala się możliwość lokalizacji źródeł ciepła wg rozwiązań własnych przy preferencji ekologicznych nośników energii.

Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w gaz.

§ 41. 1. Doprowadzenie gazu ziemnego do odbiorców ustala się po wybudowaniu systemu zasilającego w gminie Gródek.

2. Do czasu realizacji systemu wymienionego w ust. 1 dopuszcza się korzystanie z gazu propan-butan.

3. Realizacja sieci gazowej ustala się w liniach rozgraniczających ulic z zachowaniem przepisów szczególnych.

Ustalenia z zakresu elektroenergetyki.

§ 42. 1. Przyjmuje się trasy przebiegu istniejących linii SN15 kV i NN napowietrznych – nie kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem.

§ 43. Ustala się:

1. Zasilanie w energię elektryczną obiektów na obszarze objętym planem po zrealizowaniu:

- 1) stacji transformatorowej słupowej, zlokalizowanej na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4EE;
- 2) odcinka linii SN15 kV napowietrznej od najbliższej istniejącej linii SN15 kV – do w/w stacji transformatorowej, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) linii NN napowietrznych lub kablowych w niezbędnym zakresie, w liniach rozgraniczających ulic.

2. Oświetlenie ulic na wspólnych słupach z linią komunalną w przypadku linii napowietrznej lub na słupach oddzielnych w przypadku linii kablowych.

3. Potrzebę dostosowania istniejących linii SN 15 kV do nowych warunków pracy (np. obostrzenie).

4. Odległość zabudowy od osi linii SN 15 kV:

- 1) 7 m dla linii z przewodami nieizolowanymi;
- 2) 5 m dla linii z przewodami izolowanymi.

Ustalenia z zakresu telekomunikacji.

§ 44. Ustala się, że podłączenie potencjalnych abonentów projektowanymi liniami telefonicznymi kablowymi w liniach rozgraniczających ulic z istniejącego systemu telefonicznego we wsi Gródek.

Rozdział 10

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 45. 1. Ustala się, że do chwili rozpoczęcia realizacji dopuszczonych ustaleniami planu inwestycji, teren objęty planem może być użytkowany w sposób dotychczasowy.

2. Nie ustala się terminów rozpoczęcia robót budowlanych na poszczególnych terenach określonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 11

Granice obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji

§ 46. W obszarze opracowania nie występują tereny wymagające przekształceń lub rekultywacji.

Rozdział 12

Ustalenia z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej.

§ 47. W zakresie ochrony cywilnej ustala się:

- 1) obowiązek przeznaczenia pomieszczeń na ukrycia typu II w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa R.P;
- 2) obowiązek opracowania aneksu OC dla obiektów usługowych zatrudnionych powyżej 15 osób, na etapie projekt budowlanego inwestycji R;
- 3) rezerwa terenu pod budowę awaryjnej studni wody pitnej (przyjmując normę 7,5l/osoba – dobę), uwzględniając zabudowę w bezpośrednim sąsiedztwie na max. odległość 800m;
- 4) istniejące studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;
- 5) oświetlenie zewnętrzne /np. ulice, budynki/ należy przystosować do systemu centralnego wygaszania;
- 6) szerokości ulic istniejących i projektowanych uniemożliwiają ich zagruzowanie;
- 7) ulice istniejące oraz ulice projektowane - po ich realizacji, zapewnią sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;

§ 48. W zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się obowiązek:

- 1) projektowania zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, określonymi w rozporządzeniu określonym w odrębnych przepisach szczególnych;

- 2) zapewnienia właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowej budynków - zgodnie z wymogami określonymi w odrębnych przepisach szczególnych;
- 3) zaprojektowanie dróg pożarowych, umożliwiających dojazd i dostęp do jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej – zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.

Rozdział 13

Naliczanie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 49. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów stanowiących własność gminy oraz dla terenów pozyskiwanych na cel publiczny - w wysokości 0% (słownie: zero procent);
- 2) dla terenów pozostałych w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 50. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gródek.

§ 51. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Wieczysław Gościk