



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 10 marca 2020 r.

Poz. 1409

UCHWAŁA NR 96/XV/20 RADY GMINY GRAJEWO

z dnia 4 marca 2020 r.

w sprawie uchwalenia 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 (t.j. Dz. U. z 2019 r., poz. 506, poz. 1309, poz. 1696, poz. 1815, poz. 1571) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r., poz. 293), w związku z wykonaniem uchwały Nr 207/XXXVI/18 Rady Gminy Grajewo z dnia 07 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Koszarówka, Rada Gminy Grajewo uchwala, co następuje:

Rozdział 1. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu stanowiącego część wsi Koszarówka, obejmujący działkę nr 241 i część działki nr 243 w obrębie Koszarówka, o powierzchni opracowania 1,9414 ha, 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., zmienionego Uchwałą Nr 105/XIX/12 z dnia 30.10.2012 r., Uchwałą Nr 203/XXXIII/14 z dnia 14.04.2014 r., Uchwałą Nr 188/XXXIII/17 z dnia 18.10.2017 r. oraz Uchwałą Nr 71/X/19 z dnia 25.09.2019 r.

2. Plan składa się z następujących, integralnych części niniejszej uchwały:

- 1) tekst planu, stanowiący treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunek planu, sporządzony 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.

3. Celem sporządzenia planu jest przeznaczenie terenu pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i drogi dojazdowe do działek budowlanych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, określa się w dalszych przepisach niniejszych ustaleń przeznaczenie terenu, sposób zagospodarowania oraz warunki i zasady zabudowy terenu.

§ 2. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnym sposobie zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów, określone graficznie i symbolami cyfrowo-literowymi;

- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 5) strefy ochronne od linii elektroenergetycznych średniego napięcia ES;
- 6) wymiarowanie podane w metrach.

2. Na rysunku planu określono zasady wymienione w § 11 ust. 2 i § 12 ust. 2:

- 1) zasada podziału na działki budowlane;
- 2) zasada budowy sieci wodociągowej;
- 3) zasada budowy sieci elektrycznej kablowej 0,4 kV;
- 4) zasada budowy sieci gazowej.

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

- 1) planie - należy przez to rozumieć ustalenia (tekstowe i graficzne) niniejszego planu;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię ściśle określoną na rysunku planu, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku;
- 3) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy aktów prawnych;
- 4) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym: infrastruktura techniczna, indywidualna oczyszczalnia ścieków, kolektory słoneczne, panele fotowoltaiczne, pompy ciepła, rekuperatory, garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi, obiekty małej architektury i zieleń urządzoną;
- 5) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć roślinność świadomie kształtowaną przez człowieka, spełniającą cele rekreacyjno-wypoczynkowe, zdrowotne i estetyczne.

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.

§ 4. W planie nie występują:

- 1) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiekty podlegające ochronie, ustalonej na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dobra kultury współczesnej objęte ochroną;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 4) ustalenia dotyczące sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 5) wyznaczenie terenów wymagających rehabilitacji istniejącej zabudowy, a także obszarów wymagających rekultywacji.

Rozdział 2.

USTALENIA DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU PLANU

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego Zasady kształtowania krajobrazu

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

- 1) kształtowanie przestrzenne nowej zabudowy jako wolnostojącej, zgodnie z parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych w § 10;
- 2) ustala się zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych i urządzeń nie związanych z określoną w planie funkcją terenu;

- 3) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń do 1,8 m od poziomu terenu; stosowanie ogrodzeń zharmonizowanych pod względem kolorystyki i użytych materiałów budowlanych z wyglądem zewnętrznym budynków;
- 4) zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie należy formować w wielostopniowej kompozycji drzew wysokich, krzewów i roślin okrywowych.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 6. 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 na podstawie przepisów odrębnych.

§ 7. W rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska (art. 113 ust. 2 i art. 114), ustala się, że dopuszczalny poziom hałasu należy przyjąć dla terenów oznaczonych symbolem **MN** – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością lokalizacji usług określonych w § 10 ust. 2 i zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 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;
- 2) w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i odpadów, zaopatrzenia w ciepło i w energię elektryczną – obowiązują ustalenia zawarte w § 12, § 13, § 14, § 15 i § 16;
- 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, a także zakaz zanieczyszczania powierzchni ziemi odpadami stałymi;
- 6) wody opadowe z dachów obiektów mogą być odprowadzane powierzchniowo do gruntu na terenie własnym;
- 7) obowiązek gromadzenia odpadów stałych w miejscach do tego przeznaczonych i ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi i zasadami gospodarki odpadami w gminie;
- 8) ochrona powietrza atmosferycznego poprzez instalowanie urządzeń przeciwdziałających zanieczyszczeniu powietrza oraz stosowanie proekologicznych nośników energii cieplnej;
- 9) w trakcie prac ziemnych warstwę próchniczną gleby należy zmagazynować i następnie wykorzystać do zagospodarowania terenu biologicznie czynnego.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. Na terenie objętym planem przestrzeni publiczną stanowi teren drogi 4KDD, na którym obowiązują ustalenia zawarte w § 12.

Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 10. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN**, **2MN** i **3MN** przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne, wolnostojące, wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, zgodnie z ustaleniami w § 3 ust 1 pkt 4 i 5.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, wbudowanych w budynek mieszkalny lub w formie odrębnego obiektu usytuowanego obok budynku mieszkalnego jednorodzinnego.

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

- 1) linie zabudowy nieprzekraczalne, zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu:
 - a) w odległości nie mniejszej niż 8 m od ustalonej w planie linii rozgraniczającej pasa drogowego drogi gminnej nr 242 graniczącej z obszarem opracowania,
 - b) w odległości nie mniejszej niż 5,00 m od ustalonej w planie linii rozgraniczającej drogi 4KDD,
 - c) w odległości nie mniejszej niż 7 m od osi linii napowietrznej średniego napięcia ES,
 - d) w odległości nie mniejszej niż 3 m od linii kablowej średniego napięcia ES,
- 2) dopuszcza się realizację budynku gospodarczego lub garażowego bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub 1,5 m od tej granicy i zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
 - a) wskaźnik minimalny 0,1;
 - b) wskaźnik maksymalny 0,5;
- 4) powierzchnia zabudowy działki budowlanej nie może stanowić więcej niż 40% jej powierzchni;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić nie mniej jak 50% powierzchni działki budowlanej, w tym 5% zieleni wysokiej;
- 6) wysokość zabudowy do 13 m;
- 7) parametry obiektów:
 - a) budynki mieszkalne i mieszkalno-usługowe parterowe z poddaszem użytkowym, o wysokości do kalenicy dachu do 10 m, szerokość elewacji frontowej budynków nie więcej jak 15 m,
 - b) budynki usługowe, gospodarcze i garaże o wysokości do kalenicy dachu do 6,00 m,
 - c) średnia wysokość fundamentu nie więcej jak 0,80 m nad poziomem terenu;
- 8) dachy dwuspadowe, jednospadowe i wielospadowe o nachyleniu połaci w zakresie 35 - 45°, dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu poniżej 30° na przybudówkach, lukarnach, wykuszach, garażach i budynkach gospodarczych;
- 9) pokrycie dachów dachówką ceramiczną i materiałami dachówkopodobnymi w odcieniach kolorów czerwonych, brązowych i szarych;
- 10) 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;
- 11) miejsca parkingowe na własnej działce - zgodnie z potrzebami, lecz nie mniej niż 2 stanowiska na każde mieszkanie; nie występuje potrzeba określenia ilości miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. 1. W granicach planu nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku przystąpienia do procedury scalania i podziału ustala się:

- 1) wymagane minimalne powierzchnie działek budowlanych na terenach MN - 800 m²,
- 2) minimalną szerokość frontu działki 25 m,
- 3) kąt tworzony między granicą działki, a drogą, winien być zbliżony do kąta prostego;
- 4) szerokość drogi 4KDD 10 m, wydzielona zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) ustala się zasadę wydzielenia działek budowlanych w sposób wskazany na rysunku planu.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Ustala się powiązanie układu komunikacyjnego obszaru objętego granicami opracowania planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez drogę 4KDD o szerokości 10,00 m i przylegającą do granicy opracowania drogę gminną nr 242.

2. W liniach rozgraniczających drogi 4KDD przewiduje się realizację:

- 1) przewodów wodociągowych w odległości do 1,5 m od linii rozgraniczającej drogi;
- 2) linii energetycznych niskiego napięcia, kablowych, w odległości do 0,5 m od granicy działek;
- 3) sieci gazowej (przewidziana w perspektywie), w odległości do 1,3 m od linii rozgraniczającej, po przeciwnej stronie wodociągu;
- 4) sieci światłowodowej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

§ 14. 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.

§ 15. 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).

§ 16. 1. Zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci niskiego napięcia EN, projektowaną linię kablową; szafki energetyczne należy sytuować w ogrodzeniu, zapewniając do nich dostęp od strony drogi 4KDD i zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się strefy ochronne o szerokości 7,0 m od osi istniejącej linii napowietrznej ES, zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, w których zakazuje się:

- a) lokalizacji obiektów budowlanych,
- b) wykonywania nasypów,
- c) sadzenie drzew i krzewów takich gatunków, których naturalna wysokość może przekraczać 3 m.

3. Ustala się strefę ochronną o szerokości 3,0 m od osi istniejącej linii kablowej ES, zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, w której zakazuje się:

- a) lokalizacji obiektów budowlanych,
- b) sadzenie drzew i krzewów.

§ 17. 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.

Rozdział 4.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 18. Przeznacza się grunty rolne pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze określone w niniejszej uchwale zgodnie z wyznaczonym w planie przeznaczeniu, o łącznej powierzchni 1,9414 ha.

§ 19. 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:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolem 1MN, 2MN i 3MN – w wysokości 25% (słownie: dwadzieścia pięć procent);
- 2) dla terenu drogi 4KDD – 0,5% (słownie: pół procenta).

§ 20. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady
Jan Dąbrowski

R.6721.1.2019

MIĘJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI KOSZARÓWKA

GM. GRAJEWO

RYSUNEK PLANU - SKALA 1:1000

OBSZAR OBJEKTU PLANEM

LEGENDA

- GRANICE OBRACZKI
- LINE ROZGRANICZAJĄCE TERYEN ORODNYCH
- PUNKTY DŁUGOŚCOWE I SZEROKOŚCIOWE
- LINE ZABUDOWY NIEPRZERWANE
- ZABUDOWA MIESZKANOWA JEDNORODZINNA
- DROGA DOJAZDOWA
- LINA ELEKTRYCZNA NAPOWNIETRZNA 15KV
- LINA ELEKTRYCZNA KABLOWA 15KV
- KABLOWY PRZEWODNIK
- SIEĆ ELEKTRYCZNA KABLOWA - 0.4KV
- SIEĆ GAZOWA
- POSTULOWANY SPOSOB WYZIWIENIA OZIOMYK
- BUDOWLANYCH

MN	4KDD
1MN	3MN

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
Skala 1:500 (1000)
Woj. podlaskie
Pow. grajewski
Gm.: Grajewo
Obiekt: Koszarówka
L. Ks. zaim.: 563 2019

**WYRSZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY GRAJEWO**
UCHWAŁA NR 106/XVIZ Rady Gminy
GRAJEWO z dnia 30.09.2017 r.

ZESPOL PROJEKTOWY
mgr inż. arch. Jerzy W. Talaga
mgr inż. arch. Karolina K. Talaga
inż. arch. Krzysztof E. Talaga

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 96/XV/20
Rady Gminy Grajewo
z dnia 4 marca 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych 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 (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 293) stwierdza się, że do projektu planu nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 96/XV/20

Rady Gminy Grajewo

z dnia 4 marca 2020 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2020 r., poz. 293), 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 4KDD, o szerokości 10,0 m i długości 230,0 m,
 - b) budowę wodociągu o długości 300 m,
 - c) budowę oświetlenia – współudział gminy w zakresie obejmującym oświetlenie,
 - d) budowę w perspektywie przewodu gazowego niskiego ciśnienia,
 - e) doprowadzenie instalacji światłowodowej.
- 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.

UZASADNIENIE

Rada Gminy Grajewo Uchwałą Nr 207/XXXVI/18 z dnia 7 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Gminie Grajewo, w obrębie wsi Koszarówka, zdecydowała o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Koszarówka

Dla Gminy Grajewo została wykonana analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, o której mowa w art. 32 ust. 1, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przyjęta uchwałą Rady Gminy Grajewo Nr 117/XXII/16 z dnia 09.09.2016 r. W uchwale stwierdzono, że należy kontynuować prace nad miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, które zostały określone w Wieloletnim programie sporządzania planów miejscowych, z uwzględnieniem pojawiających się nowych potrzeb ze strony właścicieli nieruchomości. Przedmiotowy plan wpisuje się w tę potrzebę.

Podstawę prawną wykonania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Przed podjęciem w/w uchwały dokonano analizy w zakresie zgodności obszaru planu ze „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. 2013 r., uchwałą Nr 203/XXXIII/14 Rady Gminy Grajewo z dnia 14.04.2014 r. oraz uchwałą Nr 71/X/19 Rady Gminy Grajewo z dnia 25 września 2019 r. i stwierdzono, że wykonany projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Koszarówka, nie narusza ustaleń w/w studium.

Teren objęty planem znajduje się w obszarze przewidzianym w studium na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.

Opracowanie projektu planu wykonano zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dla wymienionego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Koszarówka, przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko.

Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto obszar o powierzchni 1,9414 ha, stanowiący obecnie uprawiane grunty rolne.

Plan składa się z następujących części:

- 1) części tekstowej planu stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej - rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu - uwagi w okresie ustawowym nie wpłynęły;
- 4) określenia sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, wynikających z planu, należących do zadań własnych gminy.

Procedura opracowania planu zawarta jest w dokumentacji planistycznej planu.

Plan ustala tereny:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych, oznaczonych symbolami 1MN, 2MN i 3MN;
- 2) drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 4KDD wraz z zasadami uzbrojenia w niezbędne sieci infrastruktury technicznej.

Obszar planu sąsiaduje z istniejącą zabudową jednorodzinną, drogą gminną nr dz. 242 oraz użytkami rolnymi.

Celem głównym opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przygotowanie formalne terenu pod realizację budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego wolnostojącego, wraz z niezbędnymi obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

Ustalenia planu zawierają zapisy, które pozwolą na ograniczenie negatywnych skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

Projekt planu uzyskał pozytywne opinie i uzgodnienia, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w siedzibie Urzędu Gminy, zgodnie z art. 17 pkt 10, 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także na podstawie art. 39 ust. 1 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r.

Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, wyznaczona dnia 09.12.2019 r. nie odbyła się z powodu braku frekwencji zainteresowanych osób.

Zgodnie z art. 18 ust. 1 ustawy, każdy, kto by kwestionował ustalenia przyjęte w projekcie planu miejscowego, mógł wnieść uwagi na piśmie do Wójta Gminy Grajewo.

Wójt Gminy Grajewo stwierdził, że w trakcie wyłożenia projektu planu, w terminie ustawowym żadne uwagi nie wpłynęły.

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Koszarówka pozostają w zgodzie z przepisami prawa ochrony środowiska. Potrzeby i wymogi środowiska pozostają spełnione.

Generalną zasadą zagospodarowania przestrzennego jest zrównoważony rozwój - wszelkie działania polityczne, gospodarcze i społeczne z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno obecnie, jak i w przyszłości.

Działanie w zakresie ekologizacji planowania przestrzennego i użytkowania terenów polega na opracowywaniu planów zagospodarowania przestrzennego, uwzględniając w nich wymagania wynikające ze znowelizowanych przepisów, a także z treści polityki ekologicznej państwa oraz programów ochrony środowiska na szczeblu regionalnym i lokalnym.

Z punktu widzenia opracowanego planu, uwzględniono następujące cele i problemy ochrony środowiska w zakresie:

- potrzeb ochrony klimatu:

- 1) udział powierzchni biologicznie czynnej powinien stanowić nie mniej niż 50% powierzchni działki budowlanej;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć, wraz z towarzyszącą im infrastrukturą, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) należy dążyć do zaopatrzenia w ciepło i w ciepłą wodę użytkową z kotłowni indywidualnych, z zaleceniem wykorzystania ekologicznych nośników energii i energii odnawialnej (gaz, energia elektryczna, biomasa, energia słoneczna, pompy ciepła, rekuperacja).

- potrzeby ochrony ludzi i środowiska przyrodniczego:

- 1) w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed hałasem i wibracjami ustalono, że wytwarzany hałas i wibracje w rozumieniu przepisów ustawy Prawo ochrony środowiska (art. 113 ust. 2 i art. 114), należy przyjąć dla terenów oznaczonych symbolem MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, z możliwością lokalizacji usług określonych zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 2) obowiązują ustalenia dotyczące wielkości powierzchni terenu biologicznie czynnego na terenach objętych planem;
- 3) obowiązek odprowadzania ścieków do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 4) 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;
- 5) wody opadowe z dachów obiektów mogą być odprowadzane powierzchniowo do gruntu na terenie własnym;
- 6) obowiązek gromadzenia odpadów przemysłowych i komunalnych w miejscach do tego przeznaczonych i ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) ochrona powietrza atmosferycznego poprzez instalowanie urządzeń przeciwdziałających zanieczyszczeniu powietrza oraz stosowanie proekologicznych nośników energii cieplnej;

Nie przewiduje się rozwiązań alternatywnych w zakresie przeznaczenia terenów w projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Po sporządzeniu projektu planu, na podstawie art. 43 ustawy, organ opracowujący projekt dokumentu wymagającego udziału społeczeństwa, podaje do publicznej wiadomości informację o przyjęciu dokumentu i o możliwościach zapoznania się z jego treścią oraz z treścią uzasadnienia, o którym mowa w art. 42 pkt 2 ustawy, a także z uzasadnieniem, o którym mowa w art. 55 ust. 3.

Uzasadnienie do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawiera informację, w jaki sposób zostały wzięte pod uwagę i w jakim zakresie zostały uwzględnione:

- 1) ustalenia zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko;
- 2) opinie właściwych organów, o których mowa w art. 57 i 58;
- 3) zgłoszone uwagi i wnioski;

W wyniku realizacji projektowanego Planu, nie przewiduje się negatywnego oddziaływania na środowisko.