

Uchwała nr XXXVII/155/05
RADY GMINY SEJNY
z dnia 2 września 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Sejny – obszaru części wsi Zaleskie.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003r. nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203), art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. tj. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) uchwała się co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sejny obejmujący obszar działek oznaczonych numerami geodezyjnymi 532/7, 532/10, położonych we wsi Zaleskie, bezpośrednio przy wschodniej granicy Miasta Sejny, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sejny z dnia 18 czerwca 1998 r. (Dz. Urz. Woj. Suw. Nr 41, poz. 225).

2. Plan obejmuje teren o powierzchni 5,6721 ha.

§ 2. Przeznacza się na cele nierolnicze 5,6721ha gruntów rolnych sklasyfikowanych jako: R IVa o powierzchni 1,5697ha, R IVb o powierzchni 2,8767ha, R VI o powierzchni 0,0254 ha, Ł IV o powierzchni 0,5682ha, Ps IV o powierzchni 0,5422ha, Ps V o powierzchni 0,0864ha, W o powierzchni 0,0035ha w tym: na podstawie zgody wyrażonej przez Wojewodę Podlaskiego decyzją Nr.ŚR.V.77111-24/05MF z dnia 20 maja 2005r. 5,5568 ha gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas IV.

§ 3. Integralnymi częściami uchwały są:

rysunek planu miejscowego w skali 1 : 1000 – zał. nr 1,

rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – zał. nr 2,

rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – zał. nr 3.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały,

2) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną stanowiącą załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

3) planie miejscowym – należy przez to rozumieć test planu miejscowego i rysunek planu miejscowego,

zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć budynki wolno stojące, w zabudowie bliźniaczej lub szeregowej, w których dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i jednego lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, w którym może być prowadzona działalność usługowa, z dopuszczeniem zabudowy wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażami,

zabudowie usługowo - mieszkaniowej – należy przez to rozumieć budynki lub ich zespoły, przeznaczone na prowadzenie działalności usługowej, w których dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż jednego lokalu mieszkalnego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku, z dopuszczeniem zabudowy wolnostojącymi budynkami gospodarczymi i garażami,

działalności usługowej – należy przez to rozumieć działalność prowadzoną w budynkach w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowie usługowo - mieszkaniowej, która

nie może powodować uciążliwości obniżających standardy zamieszkiwania w budynkach na sąsiednich nieruchomościach,
nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku; okapy i gzymsy mogą przekraczać linię zabudowy nie więcej niż 0,5m, natomiast takie elementy jak balkony, galerie, werandy, tarasy, wykusze lub schody zewnętrzne nie więcej niż 1m.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ 5. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 1 MN, 2 MN, 3 MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się zabudowę w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych, na terenie 2 MN również w formie zabudowy szeregowej,

zakaz lokalizacji wolnostojących budynków usługowych i produkcyjnych na działce, dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działek budowlanych,

dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych wolnostojących na działkach budowlanych o wielkości odpowiadającej maksymalnie dwóm sąsiednim działkom określonym na rysunku planu,

forma i rozwiązania architektoniczne budynków w obrębie jednej posesji muszą tworzyć kompozycyjną całość,

formę architektoniczną nawiązywać do architektury tradycyjnej regionu,

zakazuje się stosowania pokryć dachowych w kolorach: żółty, niebieski, jaskrawy zielony, stosować ściany tynkowane, okładziny drewniane, cegłę ceramiczną licowaną lub kamień,

zakaz stosowania okładzin winylowych (sidingu),

zakaz stosowania siatki drucianej i betonowych elementów prefabrykowanych w ogrodzeniach trwałych od strony ulic,

2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nieprzekraczalne, w odległości min. 5m od linii rozgraniczającej drogi, dla terenu 2 MN – w odległości min. 10m dla zabudowy mieszkaniowej i 5m dla pozostałej zabudowy (garaże), dla części terenu 3 MN – zgodnie z rysunkiem planu,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek - do 50%,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 30%,

d) wysokość budynków - do 10m,

e) ilość kondygnacji nadziemnych - do 2 w tym poddasze użytkowe,

f) poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych - do 1m, mierzony od najwyższej projektowanej rzędnej terenu przy ścianie budynku,

g) dachy strome wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45^o,

h) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia 30-45^o w

budynkach gospodarczych i garażowych lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki,

i) kierunek głównej kalenicy dachu na terenach 1 MN równoległe lub prostopadle do granic z działkami sąsiednimi, na terenie 2 MN i 3 MN równoległe lub prostopadle do frontu działki,

3) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) podział na działki budowlane dokonywać zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się podział na większe działki budowlane o wielkości odpowiadającej maksymalnie dwóm sąsiednim działkom określonym na rysunku planu,

c) w przypadku realizacji zabudowy szeregowej dopuszcza się inny podział dostosowany do formy i gabarytów zabudowy,

d) nie można wydzielić działki budowlanej bez wydzielenia w całości terenu pod drogę, oznaczonego symbolem 8 KDW.

§ 6. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4 MU przeznacza się pod zabudowę usługowo - mieszkaniową.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) dopuszcza się zabudowę w formie budynków wolnostojących lub w zwartej zabudowie pierzejowej z lokalizacją budynków bezpośrednio przy granicy działek,

b) forma i rozwiązania architektoniczne budynków w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi muszą tworzyć kompozycyjną całość,

c) formę architektoniczną nawiązywać do architektury tradycyjnej regionu,

d) zakazuje się stosowania pokryć dachowych w kolorach: żółty, niebieski, jaskrawy zielony,

e) stosować ściany tynkowane, okładziny drewniane, cegłę ceramiczną licowaną lub kamień, zakaz stosowania okładzin winylowych (sidingu),

f) zakaz stosowania siatki drucianej i betonowych elementów prefabrykowanych w ogrodzeniach trwałych od strony ulic,

2) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) obszary przestrzeni publicznych stanowią cześć działek zawarte pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a ścianami budynków od strony ulic,

b) w obszarach przestrzeni publicznych zakazuje się umieszczania trwałych ogrodzeń od strony ulic,

c) dopuszcza się umieszczanie obiektów małej architektury, nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo handlowych, urządzeń technicznych i zieleni,

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) linie zabudowy – nieprzekraczalne, w odległości min. 5m od linii rozgraniczającej drogi,

b) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek do 80%,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 10%,

d) wysokość budynków do 12m,

e) ilość kondygnacji nadziemnych do 3 w tym poddasze użytkowe,

f) poziom posadowienia parteru budynków do 1m mierzony od najwyższej projektowanej rzędnej terenu przy ścianie budynku,

g) dachy strome wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45^o,

h) dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia 30-45^o w wolno stojących budynkach lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki,

i) zapewnić miejsca postojowe dla zabudowy usługowej w ilości nie mniejszej niż 25 miejsc na 1000m² powierzchni użytkowej usług, bilansowanej łącznie z miejscami postojowymi w pasie drogowym ulicy na długości przylegającej do działki,

4) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

a) sposób podziału powinien uwzględniać wymogi działki budowlanej w zależności od zamierzenia inwestycyjnego.

§ 7. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5 E stanowi obszar istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN.

2. Teren może być funkcjonalnie połączony z sąsiadującymi terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Dopuszcza się zabudowę pod warunkiem uzgodnienia z zarządcą sieci w zakresie spełniania przepisów i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii.

4. Przewiduje się możliwość przebudowy istniejącej linii w sposób niekolidujący z zabudową.

§ 8. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6 E przeznacza się pod zabudowę urządzeniami elektroenergetycznymi, w tym kubaturowej stacji transformatorowej.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) linie zabudowy – nieprzekraczalne 5m i 2m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 9 KDW,
- 2) wysokość zabudowy – do 5m,
- 3) dach stromy, kryty dachówką ceramiczną, blachą dachówkową lub gontem bitumicznym,
- 4) okładziny ścian – tynki, z cegły ceramicznej licowanej lub kamienia.

§ 9. 1. Teren oznaczony na rysunku symbolem 7 ZP przeznacza się na urządzoną zieleń ogrodową.

2. Teren może być funkcjonalnie połączony z sąsiadującymi terenami zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3. Zakaz zabudowy kubaturowej.
4. Dopuszcza się budowę obiektów małej architektury.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 10. 1. Zakaz lokalizacji budynków w sposób kolidujący z urządzeniami melioracyjnymi (kanałami drenarskimi, studniami).

2. Dopuszcza się możliwość zmiany w ukształtowaniu powierzchni terenu poszczególnych działek w zakresie niepowodującym istotnych zmian rzeźby terenu i kierunku odpływu wód opadowych ze szkodą dla sąsiednich działek.
3. Zachować drożność głównych kanałów istniejącego systemu drenarskiego poprzez jego adaptację lub przebudowę.
4. Odbiornik wód opadowych stanowi istniejący rów melioracyjny w sąsiedztwie terenu oznaczonego symbolem 7 ZP.
5. Zakaz prowadzenia działalności w lokalach użytkowych powodującej uciążliwości dla środowiska i zdrowia ludzi lub kolidującej z funkcją mieszkaniową i pograszającej warunki zamieszkiwania ze względu na zwiększony poziom hałasu, emisję zanieczyszczeń powietrza i związków zapachowych, przekraczających granice własnej działki budowlanej.
6. Na każdej działce budowlanej wydzielić miejsce do czasowego składowania odpadów stałych w pojemnikach. Wywożenie odpadów przez specjalistyczne przedsiębiorstwo.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad budowy systemu komunikacji i infrastruktury

§ 11. 1. Tereny oznaczone n/w symbolami stanowią obszar systemu komunikacyjnego:

- 1) 8 KDW – teren drogi wewnętrznej, szerokość w liniach rozgraniczających – od 10 do 23 m, szerokość jezdni – 5m, chodniki obustronne, dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,
- 2) 9 KDW - teren drogi wewnętrznej, szerokość w liniach rozgraniczających – 8m, szerokość jezdni – min. 4,5m, chodniki jednostronne i obustronne, dopuszcza się niewyodrębnianie jezdni i chodników,
- 3) 10 KD, 11 KD – tereny dróg gminnych, ulice lokalne, szerokość w liniach rozgraniczających – min. 12m, chodniki po stronie zabudowy.

2. Na terenach wymienionych w ust.1 zakazuje się zabudowy tymczasowej kubaturowej.
3. Na terenach wymienionych w ust.1 przewiduje się umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Na terenach oznaczonych symbolami 8 KDW i 11 KD dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych.

§ 12. 1. Tereny oznaczone symbolem 12 K przeznacza się pod budowę urządzeń i obiektów infrastruktury sanitarnej, w tym lokalnej przepompowni ścieków.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

- 1) wysokość zabudowy obiektu kubaturowego – do 5m,
- 2) dach stromy, kryty dachówką ceramiczną, blachą dachówkową lub gontem bitumicznym,
- 3) okładziny ścian – z cegły ceramicznej licowanej lub kamienia.

§ 13. 1. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej:

1) w zakresie odprowadzenia ścieków:

- a) do systemu kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci dopuszcza się budowę tymczasowych zbiorników na nieczystości ciekłe,
- b) sieć kanalizacyjną lokalizować w obszarze pasa drogowego drogi wewnętrznej, wg schematu na rysunku planu,
- c) odprowadzenie ścieków poprzez przepompownię, kanałem tłocznym, do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej,
- d) po wybudowaniu systemu kanalizacji sanitarnej zakazuje się budowy indywidualnych zbiorników na nieczystości ciekłe,

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) z sieci wodociągowej,
- b) przewody wodociągowe lokalizować pod chodnikami i pasami zieleni w liniach rozgraniczających ulic, wg schematu na rysunku planu,
- c) do czasu rerealizacji sieci dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody,

3) w zakresie odprowadzenia wód opadowych:

- a) wody opadowe z terenów przeznaczonych pod zabudowę odprowadzane bezpośrednio do gruntu,
- b) odprowadzenie wód opadowych z terenów przeznaczonych pod drogi oraz z parkingów, placów, składów – do rowu melioracyjnego poprzez system odprowadzenia wód, tj. odpowiednio ukształtowane profile dróg, koryta powierzchniowe, kanały deszczowe, kierunki spadków ulic, po oczyszczeniu w stopniu wymaganym obowiązującymi przepisami,

4) w zakresie zasilania w energię elektryczną:

- a) zasilanie w energię elektryczną - z sieci energetycznej poprzez projektowaną stację transformatorową, zlokalizowaną na terenie oznaczonym symbolem 6 E, zasilaną z istniejącej linii napowietrznej SN,

b) sieć energetyczną kablową NN lokalizować w obszarze pasa drogowego drogi wewnętrznej, wg schematu na rysunku planu,

5) w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

- a) stosować indywidualne źródła zaopatrzenia budynków w energię cieplną.

2. Sieci infrastruktury technicznej nieuwzględnione na rysunku planu mogą być lokalizowane w pasie drogowym pod warunkiem zachowania priorytetu lokalizacji uzbrojenia przewidzianego w planie.

Rozdział 5

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. 1. Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenów w granicach planu w sposób dotychczasowy – na cele rolne, do czasu rozpoczęcia realizacji inwestycji określonych w planie.

2. Zakazuje się budowy budowli rolniczych.

Rozdział 6

Ustalenia dotyczące stawek procentowych z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 15. Ustala się stawkę procentową wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem planu dla poszczególnych terenów:

- 1) 1 MN – w wysokości 15%,
- 2) 2 MN - w wysokości 15%,
- 3) 3 MN - w wysokości 15%,
- 4) 4 MU - w wysokości 15%,
- 5) 5 E – w wysokości 15%,

- 6) 6 E – w wysokości 15%,
- 7) 7 ZP – w wysokości 15%,
- 8) 8 KDW, 9 KDW – w wysokości 15%,
- 9) 10 KD, 11 KD – w wysokości 15%,
- 10) 12 K – w wysokości 15%.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa

- § 16. 1. W projektach zagospodarowania działek przeznaczonych pod zabudowę jednorodziną przewidzieć ukrycia typu II, wykonane przez mieszkańców we własnym zakresie w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa.
2. Lokalizację awaryjnej studni wody pitnej ustala się na terenie oznaczonym symbolem 7 ZP w sąsiedztwie terenu oznaczonego symbolem 10 KD.
3. Oświetlenie zewnętrzne ulic przystosować do systemu wygaszania i zaciemniania.

Rozdział 8

Przepisy końcowe

- § 17. W stosunku do terenu objętego niniejszym planem traci moc uchwała Nr XV/71/03 Rady Gminy Sejny z dnia 19 grudnia 2003 roku.
- § 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sejny.
- § 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady
Romuald Stanisław Rapczyński