

Uchwała Nr XXXVII/154/05

Rady Gminy Sejny

z dnia 2 września 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Dusznica.

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 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806 z 2003 r. 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 (t.j. Dz. U. 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, Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492) uchwała się co następuje:

Rozdział 1

Ustalenia ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sejny obejmujący obszar działek oznaczonych numerami geodezyjnymi: 144/11, 144/14, 144/13, 144/8, 144/7, 144/6, 143/17, 143/16, 143/15, 143/14, 143/13, 143/20, 143/21, 143/32, 143/31, 143/11, 143/34, 143/9, 143/10, 143/26, 143/25, 143/24, 143/23, 144/15, 144/9, 143/18, 144/3, 144/4, 143/27, 143/33 oraz części działek oznaczonych numerami geodezyjnymi: 143/7, 144/5, 144/18, 144/17, 145 położonych w obrębie gruntów wsi Dusznica, po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sejny z dnia 18 czerwca 1998r. (Dz. Urz. Woj. Suw. Nr 41, poz. 225).

2. Plan obejmuje teren o powierzchni 7,09 ha.

§ 2. Przeznacza się na cele nierolnicze 2,38 ha gruntów sklasyfikowanych jako: R IVb o powierzchni 0,9673 ha, RV o powierzchni 0,5581 ha, RVI o powierzchni 0,3206 ha, ŁV o powierzchni 0,0704 ha, Ps V o powierzchni 0,0873 ha, Ps VI o powierzchni 0,2872 ha, N o powierzchni 0,0492 ha, dr o powierzchni 0,0408 ha.

§ 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:

tekście planu – należy przez to rozumieć treść niniejszej uchwały;

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

planie miejscowym – należy przez to rozumieć test planu miejscowego i rysunek planu miejscowego;

zabudowie letniskowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane przeznaczone do okresowego wypoczynku indywidualnego;

zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze, inwentarskie w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, z dopuszczeniem realizacji budynków przeznaczonych na cele agroturystyczne;

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 RM przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową zagrodową.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

zakaz lokalizacji budynków niezwiązanych z działalnością rolniczą,

dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garaży i inwentarskich bezpośrednio przy granicy działek budowlanych,

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).

parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

linie zabudowy – nieprzekraczalne, w odległości min. 10 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej, min. 5 m od projektowanej linii rozgraniczającej drogi gminnej, oznaczonej symbolem 5 KD,

wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek do 40%,

udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40%,

wysokość budynków do 10m,

ilość kondygnacji nadziemnych do 2 w tym poddasze użytkowe,

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

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

dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia 30-45^o w budynkach gospodarczych i garażowych lokalizowanych bezpośrednio przy granicy działki,

kierunek głównej kalenicy dachów budynków równoległe lub prostopadłe do granic z działkami sąsiednimi lub frontu działki.

szczególne zasady i warunki podziału nieruchomości:

dopuszcza się podział na działki gruntu pod warunkiem, że nowo utworzone samodzielne działki będą posiadały powierzchnię nie mniejszą niż 0,2 ha,

dopuszcza się wydzielenie działek o mniejszej powierzchni wyłącznie w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości lub regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

§ 6. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem 2 ML przeznacza się pod zabudowę letniskową.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania:

zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

dopuszcza się lokalizację jednego budynku na jednej działce budowlanej,

zakaz lokalizacji wolnostojących budynków gospodarczych i garaży,

formę architektoniczną budynków nawiązywać do architektury tradycyjnej regionu,

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

stosować okładziny ścian drewniane, cegłę ceramiczną licowaną lub kamień, zakaz stosowania okładzin winylowych (sidingu), tynków,

dopuszcza się budowę obiektów małej architektury poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,

zakaz rozbudowy, przebudowy, nadbudowy oraz odbudowy istniejących budynków zlokalizowanych poza obszarem wyznaczonym liniami zabudowy; dopuszcza się ich wykorzystywanie na cele rekreacji indywidualnej do czasu zakończenia trwałości technicznej,

zakaz remontów, niestanowiących bieżącej konserwacji, istniejących budynków zlokalizowanych poza obszarem wyznaczonym liniami zabudowy.

parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

linie zabudowy – nieprzekraczalne, w odległości min. 5 m od linii rozgraniczających drogi, oznaczonej symbolem 5 KD oraz w odległości nie mniejszej niż 30m od linii brzegowej jeziora,

wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działek do 20%, jednak nie więcej niż 100m² powierzchni zabudowy budynku,

udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 75%,

wysokość budynków - do 8m,

ilość kondygnacji - do 2 w tym poddasze użytkowe,

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

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

kierunek głównej kalenicy dachów budynków równoległe lub prostopadłe do granic z sąsiednimi działkami budowlanymi.

szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości:

dopuszcza się podział nieruchomości w celu wydzielenia terenów o różnej funkcji, zgodnie z liniami rozgraniczającymi na rysunku,

na terenie oznaczonym 1RM dopuszcza się podział na działki o powierzchni nie mniejszej niż 0,3ha, podział w celu regulacji granic między sąsiednimi nieruchomościami oraz w celu powiększenia sąsiedniej nieruchomości,

na terenie oznaczonym 2ML dopuszcza się podział działki obecnie oznaczonej nr geod.144/18 na dwie o powierzchniach zbliżonych do równych i posiadających bezpośredni dostęp do terenu oznaczonego na rysunku symbolem 5KD; podział działki obecnie oznaczonej nr geod.143/21 na dwie w ten sposób, żeby nowo utworzone nieruchomości posiadały bezpośredni dostęp do terenu oznaczonego na rysunku 5KD i pozwalały na prawidłową zabudowę zgodnie z założeniami planu oraz przepisami szczególnymi,

podział terenu oznaczonego 3R zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 7. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3 R przeznacza się pod uprawy polowe i ogrodnicze.

2. Ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. 1. 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.

2. Łączna obsada inwentarza w jednym gospodarstwie rolnym lub hodowlanym na terenie 1 MR nie może przekraczać ilości 50 DJP.

3. Ustala się obowiązek zapewnienia swobodnego przejścia wzdłuż linii brzegowej jeziora.

4. Zabudowę mieszkaniową i letniskową oraz jej bezpośrednie otoczenie na poszczególnych działkach dostosować do lokalnych warunków i walorów krajobrazowych.

5. W celu ochrony wód podziemnych i jeziora wprowadza się zakaz odprowadzania ścieków do gruntu i jeziora.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad budowy systemu komunikacji i infrastruktury technicznej

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

4 KP – teren ciągu pieszego, szerokość w liniach rozgraniczających –5m, bez wyodrębiania chodników i jezdni;

5 KD - teren drogi gminnej, ulica dojazdowa, szerokość w liniach rozgraniczających – 8m.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 przewiduje się umieszczenie urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 10. Ustalenia z zakresu infrastruktury technicznej:

w zakresie odprowadzania ścieków:

do systemu kanalizacji sanitarnej, do czasu realizacji sieci dopuszcza się budowę tymczasowych zbiorników na nieczystości ciekłe.

po wybudowaniu systemu kanalizacji sanitarnej zakazuje się budowy indywidualnych zbiorników na nieczystości ciekłe.

w zakresie zaopatrzenia w wodę:

z sieci wodociągowej,

do czasu realizacji sieci dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody; dla terenu 2 ML dopuszcza się budowę wyłącznie studni kopanych,

w zakresie odprowadzenia wód opadowych:

wody opadowe odprowadzane powierzchniowo.

w zakresie zasilania w energię elektryczną:

zasilanie w energię elektryczną - z sieci energetycznej przyłączami kablowymi, zakaz budowy sieci i przyłączy napowietrznych.

w zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

stosować indywidualne źródła zaopatrzenia budynków w energię cieplną.

Rozdział 5

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

§ 11. 1. Dopuszcza się tymczasowe użytkowanie terenów w granicach planu w sposób dotychczasowy – na cele rolne.

2. Zakazuje się budowy budowli rolniczych, z wyłączeniem terenów o symbolu 1 RM.

Rozdział 6

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

§ 12. Ustala się stawkę procentową wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu dla poszczególnych terenów:

1 RM – w wysokości 0%;

2 ML - w wysokości 30%;

3 R - w wysokości 0%;

4 KP, 5 KD – w wysokości 0%.

Rozdział 7

Ustalenia dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa

§ 13. Określony w planie sposób przeznaczenia terenów nie wymaga ustaleń w zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa.

Rozdział 8

Przepisy końcowe

§ 14. W stosunku do terenu objętego niniejszym planem traci moc uchwała Nr XV/71/03 Rady Gminy Sejny z dnia 19 grudnia 2003 roku.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sejny.

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

Przewodniczący Rady
Romuald Stanisław Rapczyński