

UCHWAŁA NR XV/76/04

RADY GMINY RACZKI

z dnia 16 marca 2004r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Raczki.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. 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 oraz z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568) oraz art. 8 ust. 1 i 2, art. 10 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804, z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 1995 r. Nr 16, poz. 78, Nr 141, poz. 692, z 1997 r. Nr 60, poz. 370, Nr 80, poz. 505 i Nr 160, poz. 1079, z 1998 r. Nr 106, poz. 668, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 120, poz. 1268, z 2001 r. Nr 81, poz. 875, Nr 100, poz. 1085 z 2002 r. Nr 113, poz. 984, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568) uchwała się, co następuje:

§ .1 Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Raczki w odniesieniu do terenu położonego pomiędzy linią brzegową rzeki Rospudy, północną granicą działki nr 942/2, ulicą Kazimierza Wielkiego, linią wyznaczoną przez istniejącą zabudowę (granice działek nr: 964/24, 953, 565) do rowu melioracyjnego, rowem melioracyjnym do ulicy 1 Maja, ulicą 1 Maja i ulicą Raczkowską, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

ROZDZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§ .2 Plan obejmuje obszar o powierzchni 15 ha, położony na gruntach wsi Raczki, którego granice wyznaczają:

- od strony północno-wschodniej rzeka Rospuda,
- od strony południowo-wschodniej tereny pól uprawnych,
- od strony południowej ulica Kazimierza Wielkiego i rów melioracyjny, za którymi położone są tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- od strony południowo-zachodniej ulica 1 Maja,
- od strony północno-zachodniej ulica Raczkowska.

§ .3 Celem regulacji jest wyznaczenie terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz tereny usług turystycznych, sportu i rekreacji, ustalenie szczegółowych zasad podziału na działki budowlane, ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania minimalizujących konflikty funkcjonalne i przestrzenne.

§ .4 Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

-)1 tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
-)2 teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
-)3 teren usług turystycznych oznaczony na rysunku planu symbolem **UT**;
-)4 tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
-)5 tereny łąk nadrzecznych oznaczone na rysunku planu symbolem **RZ**;
-)6 teren upraw ogrodnich oznaczony na rysunku planu symbolem **RO**;
-)7 tereny ulic oznaczone na rysunku planu symbolem **D**;
-)8 tereny lasów i dolesień oznaczone na rysunku planu symbolem **RL**;
-)9 zasady obsługi i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ .5 1. Integralną częścią planu jest rysunek w skali 1 : 1 000 stanowiący załącznik nr 1 do uchwały obowiązujący w zakresie:

- granic opracowania,
- linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania: ściśle określonych – linie ciągłe, orientacyjnych – linie przerywane,
- zasad podziału wewnętrznego terenów,
- nieprzekraczalnych linii zabudowy,
- ciągów pieszych,
- zasad wyposażenia w infrastrukturę techniczną,
- klasyfikacji techniczno-funkcjonalnej ulic.

2. Oznaczenia liniowe projektowanych sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej wskazują ich orientacyjny przebieg – do uściślenia w projektach technicznych inwestycji.

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

-)1 planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu o którym jest mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
-)2 uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Raczki, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
-)3 rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
-)4 przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
-)5 przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
-)6 nieprzekraczalnej linii zabudowy– należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy budynku;

)7 zabudowie jednorodzinnej **MN** – należy przez to rozumieć dom mieszkalny, ewentualnie z budynkiem gospodarczym, usytuowany na wyodrębnionej działce, przeznaczony dla jednej rodziny.

§ .7 1. Wszelkie prace ziemne na działkach leżących w Układzie urbanistycznym wsi Raczki wpisanym do rejestru zabytków pod numerem A-986 decyzją z dnia 23.03.1994 r. mogą być prowadzone wyłącznie pod nadzorem archeologicznym.

.2 Zakazuje się wznoszenia obiektów, których forma obca jest architekturze regionalnej.

.3 Projektowana zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna powinna nawiązywać do tradycyjnych form budownictwa zachowanego na terenie gminy Raczki – budynki parterowe z wysokimi dachami dwuspadowymi, regionalnymi formami detalizacji, tradycyjnymi układami wnętrza, wznoszone z użyciem materiałów naturalnych.

.4 Należy zapewnić zachowanie ładu przestrzennego poprzez ujednoczenie gabarytów i usytuowania projektowanych budynków w oparciu o rysunek planu oraz stosowanie zasad i standardów określonych w przepisach szczegółowych.

.5 Obiekty wymagające pozwolenia wodno-prawnego realizowane powinny być zgodnie z ustawą prawo wodne.

ROZDZIAŁ II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

§ .8 1. Adaptuje się tereny istniejącej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN** o powierzchni 0,63 ha, **2MN** – 1,18 ha, **3MN** – 0,90 ha.

.2 Dopuszcza się jej wymianę, przebudowę i uzupełnienia w granicach linii rozgraniczających w/w terenów.

.3 Dopuszcza się realizację zabudowy pensjonatowej na terenie oznaczonym symbolem **3MN**.

.4 Ustala się zasady i standardy kształtowania nowej zabudowy mieszkalnej i pensjonatowej jak w § 9, ust 2, pkt 1 – 6.

.5 Wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych + poddasze użytkowe.

.6 Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych na granicy działek, o wysokości 1 kondygnacji w miejscach wskazanych na rysunku planu.

§ .9 1. Ustala się teren projektowanej zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem: **9MN** o powierzchni 0,85 ha.

2. Ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy mieszkalnej:

-)1 rzut poziomy prostokątny z dopuszczeniem ryzalitów, ganków, werand itp. usytuowany dłuższą elewacją równoległą do ulicy dojazdowej;
-)2 kształt bryły budynku horyzontalny dostosowany do lokalnych tradycji;
-)3 poziom parteru max. 90 cm ponad poziom przyległego terenu;

-)4 dach dwuspadowy, równopołaciowy o nachyleniu 35-45°, układ kalenic równoległy do dłuższej elewacji;
-)5 pokrycie w kolorach dachówki ceramicznej w odcieniach czerwieni lub brązów;
-)6 wysokość przyziemia do 3,00 m w świetle konstrukcji;
-)7 wysokość zabudowy 1 kondygnacja nadziemna + poddasze użytkowe.

.3 Zakazuje się lokalizowania wolnostojącej zabudowy gospodarczej.

.4 Zakazuje się dokonywania wtórnych podziałów działek.

.5 Min. 60% powierzchni działki należy pozostawić niezabudowaną i nieutwardzoną, pokrytą roślinnością.

§ .10 1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem: **5US** o powierzchni 1,48 ha.

2. Ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania działki:

-)1 przeznaczenie podstawowe pod boiska sportowe;
-)2 dopuszcza się realizację budynku zaplecza socjalnego o wysokości do 1 kondygnacji naziemnej + poddasze użytkowe; zasady kształtowania zabudowy jak w § 9, ust 2, pkt 1 – 6;
-)3 zagospodarowanie zielenią naturalnej skarpy na granicy z terenem **3MN**;
-)4 dopuszcza się realizację trybun terenowych z wykorzystaniem naturalnego stoku skarpy;
-)5 dopuszcza się pozostawienie terenu w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym, w tym modernizację i rozbudowę istniejącego siedliska.

§ .11 1. Ustala się teren usług turystycznych oznaczony na rysunku planu symbolem **10UT** o powierzchni 3,30 ha.

2. Ustala się następujące zasady i standardy zagospodarowania działki:

-)1 w części zachodniej wyposażenie w terenowe urządzenia służące do wypoczynku i sportów wodnych wraz z ogólnodostępnymi pomostami na nabrzeżu rzeki Rospudy;
-)2 w części wschodniej urządzone pola biwakowe;
-)3 w części południowej budynek hotelowy wraz zapleczem gastronomicznym i sanitarnym o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych + poddasze użytkowe; zasady kształtowania zabudowy jak w § 9, ust 2, pkt 1 – 5.

§ .12 Ustala się w zakolu rzeki Rospudy teren użytków rolnych - łąk nadrzecznych z zakazem zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem **6RZ** o powierzchni 2,92 ha.

§ .13 Ustala się tereny zieleni urządzonej objęte zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolem **7ZP** o powierzchni 0,09ha i 1,03 ha.

§ .14 Ustala się teren użytków rolnych – upraw ogrodniczych z zakazem zabudowy oznaczony na rysunku planu symbolem **8RO** o powierzchni 0,21 ha.

§ .15 Ustala się teren leśny oznaczony na rysunku planu symbolem **11RL** o powierzchni 0,99 ha obejmujący teren istniejącego lasu i pastwiska przeznaczonego pod zalesienie.

§ .16 1. Ustala się tereny ulic i ciągów pieszych, stanowiące przestrzenie publiczne.

.2 Ustala się linie rozgraniczające ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **01D1/2** w pasach o szerokości 15,00 m. z jezdniami o szerokości 6,00 m.

.3 Ustala się linie rozgraniczające ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolem **02D1/2** –w pasach o szerokości 10,00 m z jezdniami o szerokości 5,00 – 6,00 m.

.4 Ustala się przebieg ciągów pieszych na terenach **7ZP** i **8RO**.

§ .17 1. Pobór wody do budynków na obszarze opracowania projektuje się z wodociągu gminnego biegnącego w ulicy Raczkowskiej i Kazimierza Wielkiego. Kierunki zasilania i projektowaną sieć rozdzielczą wodociągową przedstawiono na rysunku planu.

.2 Teren objęty planem należy skanalizować, ścieki sanitarne odprowadzić do gminnej oczyszczalni ścieków poprzez kanalizację sanitarną biegnącą w ulicach 1-go Maja, Kazimierza Wielkiego, Chrobrego znajdującą się w granicach opracowania, projektowaną trasę kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej pokazano na rysunku planu.

.3 Odprowadzenie wód deszczowych powierzchniowe w kierunku rzeki Rospudy na tereny nieutwardzone.

.4 Ogrzewanie budynków na obszarze opracowania realizować z kotłowni indywidualnych, preferuje się kotłownie: olejowe, na gaz ziemny lub ogrzewanie elektryczne z zastosowaniem pomp ciepła i kolektorów słonecznych.

.5 Proponowane trasy uzbrojenia należy traktować jako orientacyjne, które mogą ulec zmianie na etapie projektów technicznych, dopuszcza się prowadzenia innych elementów uzbrojenia w oparciu o obowiązujące przepisy bez konieczności wprowadzania zmian w planie.

§ .18 1. Energia elektryczna dla potrzeb odbiorców na terenie objętym planem dostarczana jest ze stacji 110/20 kV w Suwałkach poprzez istniejące i projektowane linie SN-20 kV.

.2 Sieć rozdzielczą średniego napięcia na terenie objętym planem tworzyć będą istniejące linie napowietrzne i kablowe SN-20 kV oraz projektowane urządzenia: stacja transformatorowa SN/nn (20 kV/0,4 kV) i linie kablowe SN-20 kV.

.3 Bezpośrednią obsługę odbiorców należy realizować z projektowanej i istniejących w sąsiedztwie stacji transformatorowych poprzez linie niskiego napięcia oraz przyłącza kablowe lub napowietrzne.

.4 Przewiduje się demontaż istniejącej linii napowietrznej średniego napięcia kolidującej z projektowaną zabudową i zastąpienie jej projektowaną linią kablową SN-20 kV.

.5 Doprowadzenie energii elektrycznej do poszczególnych obiektów należy projektować na warunkach przyłączenia wydanych przez Zakład Energetyczny S.A. Białystok Rejon Energetyczny Augustów.

.6 Trasy projektowanych linii energetycznych należy lokalizować w sposób mało kolizyjny (lokalizacja słupów na miedzach, unikanie wycinki drzew), zaleca się, aby

projektowane dla terenów budowlanych stacje transformatorowe znajdowały się na terenach ogólnodostępnych.

.7 Lokalizacja wszelkich obiektów budowlanych w sąsiedztwie istniejących linii elektrycznych powinny uwzględniać postanowienia normy PN-E/75-05100 i PN-E/75-05100-„Elektroenergetyczne linie napowietrzne”.

.8 W przypadku kolizji projektowanych obiektów z urządzeniami elektrycznymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania przestrzennego zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.

.9 Proponowane trasy uzbrojenia mogą ulec zmianie na etapie projektów budowlanych.

.10 Dopuszcza się wprowadzenie innych elementów uzbrojenia oraz zmianę tras projektowanego przy zachowaniu obowiązujących przepisów bez konieczności wprowadzania zmian w planie.

.11 Projektowany przebieg linii SN-20 kV i nn-0,4 kV oraz lokalizacje projektowanych stacji transformatorowych SN/nn pokazano na rysunku planu.

§.19 1 Obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci kablowe i kanalizację telefoniczną w zakresie wynikającym z potrzeb potencjalnych odbiorców.

.2 W liniach rozgraniczających ulic rezerwuje się pas terenu pod budowę linii telekomunikacyjnych.

§.20 Ustala się następujące przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej:

-)1 w budynkach usługowych należy przewidzieć ukrycia typu II wykonane w budynkach przez użytkowników obiektów we własnym zakresie, w okresie podwyższonej gotowości obronnej Państwa; w przypadkach gdy liczba osób przebywających w budynku przekracza 15 należy opracować dokumentację projektową w formie aneksów obrony cywilnej;
-)2 na terenach budownictwa jednorodzinnego przewidzieć ukrycia typu II wykonane w budynkach przez mieszkańców we własnym zakresie, w okresie podwyższonej gotowości obronnej Państwa;
-)3 istniejące studnie zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych; na terenie zieleni parkowej oznaczonym symbolem **7ZP** projektuje się lokalizację awaryjnych studni wody pitnej;
-)4 oświetlenie zewnętrzne ulic i budynków należy przystosować do zaciemniania i wygaszania.

§.21 Przeznacza się na cele nierolnicze 7,34 ha gruntów wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego:

-)1 RIVb - 0,40 ha;
-)2 RV - 3,80 ha;
-)3 RVI - 1,08 ha;
-)4 PsV - 1,37 ha;

)5 PsVI - 0,69 ha.

ROZDZIAŁ III
PRZEPISY KOŃCOWE

§ .22 Ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20 % (słownie: dwadzieścia procent).

§ .23 Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raczki.

§ .24 Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady
Ryszard Borkowski