

Uchwała Nr XXII/143/01
Rady Gminy Raczki
z dnia 19 stycznia 2001r.

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 1996 r. Nr 13, poz. 74, Nr 58, poz. 261, Nr 106, poz. 496, Nr 132, poz. 622, z 1997 r. Nr 9, poz. 43, Nr 106, poz. 679, Nr 107, poz. 686, Nr 113, poz.734, Nr 123, poz. 775, z 1998 r. Nr 155, poz. 1014, Nr 162, poz. 1126, z 2000 r. Nr 26, poz. 306, Nr 48, poz. 552, Nr 68, poz. 718, Nr 88, poz. 985, Nr 91, poz.1009, Nr 95, poz. 1041) oraz 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)
- Rada Gminy Raczki uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Raczki w odniesieniu do terenu położonego między ulicami: 1 Maja, Jana Matejki, Zieloną oraz drogą polną bez nazwy, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Plan obejmuje obszar o powierzchni 18 ha, położony na gruntach wsi Raczki, którego granice wyznaczają:

- od strony północno-wschodniej ul. 1 Maja,
- od strony północno-zachodniej ul. Jana Matejki,
- od strony południowo-zachodniej ul. Zielona wraz z terenem istniejącej i projektowanej zabudowy jednorodzinnej,
- od strony zachodniej - droga polna bez nazwy.

§ 3.

Celem regulacji jest: zmiana przeznaczenia terenu (z terenów zabudowy wielorodzinnej na tereny zabudowy jednorodzinnej) oraz uszczegółowienie zasad podziału terenów na działki budowlane w sposób eliminujący konflikty funkcjonalne i przestrzenne.

§ 4.

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolem MNU,
- 3) teren usług publicznych oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem UO,
- 4) tereny usług komercyjnych oznaczone na rysunku planu symbolem U,
- 5) tereny ulic i parkingów oznaczone na rysunku planu symbolami KW, L, D oraz KS,

6) zasady obsługi i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 5.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu bądź różnych zasadach zagospodarowania: ściśle określone - linie ciągłe, orientacyjne - linie przerywane,
 - 2) zasady podziału wewnętrznego terenów,
 - 3) linie zabudowy obowiązujące lub nieprzekraczalne,
 - 4) ciągi piesze,
 - 5) klasyfikacja techniczno-funkcjonalna ulic.
2. Oznaczenia liniowe projektowanych sieciowych urządzeń infrastruktury technicznej wskazują ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach technicznych inwestycji.
3. Symbole projektowanych obiektów budowlanych wskazują ich sugerowane usytuowanie.

§ 6.

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o :

- 1) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- 2) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,
- 3) obowiązującej linii zabudowy- należy przez to rozumieć linię usytuowania lica ściany zewnętrznej budynku,
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy- należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy budynku.

§ 7.

1. Ustala się teren zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z usługami oznaczony na rysunku planu symbolem: 1MNU o powierzchni 0,29 ha.
2. Adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkalną i gospodarczą z możliwością jej rozbudowy i modernizacji.
3. Ustala się przeznaczenie dopuszczalne terenu - usługi nieuciążliwe.
4. Ustala się zasady i standardy kształtowania zabudowy jak w § 10.

§ 8.

1. Ustala się teren usług komercyjnych oznaczony na rysunku planu symbolem: 2U o powierzchni 2,16 ha.
2. Adaptuje się zabudowę istniejącej piekarni GS z możliwością jej rozbudowy i modernizacji.
3. Przeznaczenie podstawowe terenu usługi - handlowe i inne nieuciążliwe.
4. Przeznaczenie dopuszczalne terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna realizowana łącznie z obiektami usługowymi.
5. Ustala się zakaz realizacji na tym terenie obiektów przeznaczonych do świadczenia usług uciążliwych z zastrzeżeniem ust.2.
6. Określone na rysunku planu linie podziałów wewnętrznych - orientacyjne mogą być korygowane w zależności od potrzeb inwestorów pod warunkiem zachowania min 30,00 m dostępu do ulicy.
7. Ustala się następujące zasady i standardy kształtowania nowej zabudowy:
 - 1) nieprzekraczalna wysokość zabudowy do 2,5 kondygnacji licząc od poziomu terenu do okapu,

2) poziom parteru max. 30 cm nad poziomem przyległego terenu,

§ 9.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku planu symbolem 3MNU, o powierzchni 0,83 ha
2. Ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy:
 - 1) partery budynków przeznaczone na funkcje handlowe i usługowe nieuciążliwe,
 - 2) piętro i poddasze - mieszkalne,
 - 3) nieprzekraczalna wysokość zabudowy do 2,5 kondygnacji nadziemnej licząc od poziomu terenu do okapu,
 - 4) poziom parteru max. 30 cm nad poziomem przyległego terenu,
 - 5) dach dwuspadowy, równopołaciowy o nachyleniu 35-45o, układ kalenic równoległy do osi ulicy dojazdowej,
 - 6) pokrycie w kolorach czerwieni i brązów,
 - 7) w pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi usytuowanych od strony ul. 1-go Maja należy zastosować okna 3-szybowe o podwyższonej izolacyjności akustycznej,
 - 8) dopuszcza się łączenie sąsiednich działek i realizację na takim terenie obiektów usługowych o większej powierzchni pod warunkiem zachowania w elewacji podziałów wyznaczonych w planie i skali zabudowy dostosowanej do zabudowy sąsiednich działek.

§ 10.

1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami: 4MN o powierzchni 0,88 ha, 5MN - 1,76 ha, 6MN - 2,39 ha, 9MN - 0,63ha, 10MN - 1,15 ha, 11MN - 1,39 ha.
2. Ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
 - 1) rzut poziomy prostokątny z dopuszczeniem ryzalitów, ganków, werand itp. usytuowany dłuższą elewacją równoległą do ulicy,
 - 2) kształt bryły budynku horyzontalny dostosowany do lokalnych tradycji,
 - 3) poziom parteru max. 90cm ponad poziom przyległego terenu,
 - 4) nieprzekraczalna wysokość zabudowy do 1,5 kondygnacji licząc od poziomu terenu do okapu, wysokość przyziemia do 3,00 m . w świetle konstrukcji,
 - 5) dach dwuspadowy, równopołaciowy o nachyleniu 35-45o, układ kalenic równoległy do osi przyległych ulic,
 - 6) dopuszcza się mniejsze nachylenie połaci dachowych powyżej 27o w przypadku realizacji budynków parterowych bez poddasza użytkowego,
 - 7) pokrycie w kolorach czerwieni i brązów,
3. Ustala się następujące zasady i standardy kształtowania zabudowy gospodarczej:
 - 1) zakazuje się lokalizowania obiektów służących do prowadzenia działalności gospodarczej nawet o minimalnej uciążliwości,
 - 2) ustala się max wysokość zabudowy od poziomu przyległego terenu do okapu - 3,00 m., do kalenic 5,00 m.
- 4 Min. 60% powierzchni działki należy pozostawić w stanie niezabudowanym i nieutwardzonym, pokryte roślinnością.
- 5 Dopuszcza się realizację elementów małej architektury , w tym wiat osłaniających pojemniki na odpady poza wyznaczonymi liniami zabudowy, w pobliżu granic działek.
- 6 Ogródzenia ażurowe do wys. 1,50 m.
- 7 Ustala się obowiązek nasadzeń szpalerów zieleni wysokiej z drzewostanu rodzimego przy granicy działek, wzdłuż ulic: 02L, 03L, 04L.

§ 11.

1. Ustala się teren usług publicznych oświaty oznaczony na rysunku planu symbolem: 7UO o powierzchni 2,08 ha
2. Adaptuje się istniejący budynek szkoły.
3. Dopuszcza się rozbudowę i modernizację do 3 kondygnacji naziemnych.

§ 12.

1. Dostępność komunikacyjna do terenów objętych planem z drogi wojewódzkiej Raczki -Augustów odbywać się będzie poprzez skrzyżowania z ulicami oznaczonymi na rysunku planu symbolami 02L1/2 i 03L1/2.
2. Adaptuje się określone geodezyjnie, istniejące linie rozgraniczające drogi wojewódzkiej Augustów -Raczki oznaczonej na rysunku planu symbolem 01KW 1/2.
3. Ustala się linie rozgraniczające ulicy lokalnej Jana Matejki oznaczonej na rysunku planu symbolem 02L1/2 w pasie o szerokości 12,00 m. z jezdnią o szerokości 6,00 m.
4. Ustala się linie rozgraniczające ulicy lokalnej Sportowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 03L1/2 w pasie o szerokości 15,00 m. z jezdnią o szerokości 6,00 m.
5. Ustala się linie rozgraniczające ulicy lokalnej bez nazwy oznaczonej na rysunku planu symbolem 04L1/2 w pasie o szerokości 15,00 m. z jezdnią o szerokości 6,00 m.
6. Ustala się linie rozgraniczające ulicy lokalnej Wita Stwosza oznaczonej na rysunku planu symbolem 05L1/2 w pasie o szerokości 15 m. z jezdnią o szerokości 6,00 m.
7. Ustala się linie rozgraniczające ulicy lokalnej Zielonej oznaczonej na rysunku planu symbolem 06L1/2 w pasie o szerokości 15 m. z jezdnią o szerokości 6,00 m.
8. Ustala się linie rozgraniczające ulicy lokalnej bez nazwy oznaczonej na rysunku planu symbolem 07L1/2 w pasie o szerokości 15,00 m. z jezdnią o szerokości 6,00 m.
9. Ustala się linie rozgraniczające ulic dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 08D1/2 -11D1/2 w pasach o szerokości 15,00 m. z jezdniami o szerokości 5,00 - 6,00 m.
10. Ustala się parking wydzielony dla samochodów osobowych na ok. 80 miejsc postojowych przy ulicy Zielonej oznaczony na rysunku planu symbolem 8KS w celu obsługi uczestników imprez odbywających się na stadionie oraz na potrzeby szkoły.
11. Wzdłuż ulic lokalnych i dojazdowych ustala się realizację zatok parkingowych o szerokości 2,50 m. w miarę potrzeb i projektowanego zainwestowania terenu. W miejscach gdzie zatoki są zbędne należy wykonać zieleńce.
12. Ustala się przebieg ciągów pieszych wg oznaczeń na rysunku planu.

§ 13.

1. Zaopatrzenie w wodę planuje się z istniejącego wodociągu gminnego ?150 w ulicy Jana Matejki, ?100 w ulicy Sportowej, ?110 w ulicy 1 Maja przebiegającego w granicach opracowania.
2. Ustala się teren boiska sportowego przy szkole jako rezerwę pod budowę awaryjnych studni wody pitnej.

§ 14.

1. Odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych planuje się do istniejącej w granicach opracowania gminnej kanalizacji sanitarnej ? 0,20 i ? 0,25 m.
2. Wody deszczowe planuje się odprowadzić do projektowanej kanalizacji deszczowej, zgodnie z ideogramem uzbrojenia, poza teren opracowania do odległej o około 400 m w kierunku wschodnim rzeki Rospudy.

§ 15.

Ogrzewanie projektowanych budynków z indywidualnych kotłowni. Preferuje się kotłownie olejowe bądź gazowe na gaz płynny, uzupełnione przez energię uzyskaną z zastosowania pomp ciepła.

§ 16.

Celem zasilania w energię elektryczną w/w obszarze należy wybudować dwie stacje transformatorowe SN/nn ST1, ST2 parterowe, kontenerowe lokalizując je w miejscu pokazanym na rysunku. Stacje zasilić kablem 20 kV 3x(YHAKxS1x120) prowadząc go ze stacji istniejącej 20/0,4 kV Raczki Rozdzielnia 5-212 (po jej przebudowie) przez projektowane stacje. Kabel ze stacji ST2 wyprowadzić na istniejącą linię napowietrzną 20 kV. Zbędne odcinki linii napowietrznej 20 kV tj. linię zasilającą szkołę podstawową wraz ze stacją oraz linię wzdłuż ul. Jana Matejki zdemontować. Szkołę zasilić z projektowanej stacji ST1. Z projektowanych stacji wyprowadzić obwody kablowe niskiego napięcia. Teren objęty działkami 929/4, 929/5, 929/6, 929/7, 930/2 zasilić wg potrzeb z projektowanej stacji ST2 i ze stacji istniejącej Raczki Rozdzielnia 5-212. Pomiary energii lokalizować z reguły na zewnątrz budynków w skrzynkach złączowo-pomiarowych. Proponowany przebieg kabli SN i nn pokazano na rysunku planu.

§ 17.

1. Obsługę telekomunikacyjną należy rozwiązać w oparciu o istniejące i projektowane sieci telefoniczne w zakresie wynikającym z potrzeb potencjalnych odbiorców.
2. Sieć telefoniczną należy tworzyć w oparciu o linie kanalizacji telefonicznej i kable doziemne.

§ 18.

Proponowane na rysunku planu trasy sieci mogą ulec niewielkim zmianom na etapie projektów technicznych. Dopuszcza się wprowadzenie innych elementów uzbrojenia terenu w oparciu o obowiązujące przepisy bez dokonywania zmian do planu.

§ 19.

Ustala się następujące przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej:

- 1) w budynkach usługowych i użyteczności publicznej, na etapie sporządzania projektów zagospodarowania terenów należy przewidzieć ukrycia w przypadkach gdy liczba osób przebywających w budynku przekracza 15 oraz 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,
- 4) oświetlenie zewnętrzne ulic i budynków należy przystosować do zaciemniania i wygaszania.

§ 20.

Ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0% (słownie: zero procent).

§ 21.

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Raczek uchwalonego Uchwałą Nr XXV/111/93 Rady Gminy w Raczkach z dnia 31 maja 1993r. (Dz.Urz.Woj.Suw. Nr 19, poz.128, z 1994r. Nr 20, poz.167), w stosunku do terenów objętych niniejszym planem.

§ 22.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Raczek.

§ 23.

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

Przewodniczący Rady
Romuald Dzienis