

Projekt

**UCHWAŁA NR ...../17  
RADY GMINY PRZEROŚL**

z dnia ..... 2017 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych: Łanowicze Duże, Śmieciuchówka, Morgi, Stara Pawłówka, Nowa Pawłówka w Gminie Przerośl, obejmującego część obrębu geodezyjnego Morgi**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, z 2017 r. poz. 730, poz. 935); art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w związku z wykonaniem uchwały Rady Gminy Przerośl Nr XIV/109/2016 z dnia 30 czerwca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych: Łanowicze Duże, Śmieciuchówka, Morgi, Stara Pawłówka, Nowa Pawłówka w Gminie Przerośl, obejmującego część obrębu geodezyjnego Morgi, Rada Gminy Przerośl uchwala, co następuje:

**§ 1.** 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych: Łanowicze Duże, Śmieciuchówka, Morgi, Stara Pawłówka, Nowa Pawłówka w Gminie Przerośl, obejmującego część obrębu geodezyjnego Morgi nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Przerośl uchwalonego uchwałą Rady Gminy Przerośl Nr XIV/96/2000 z dnia 21 lipca 2000 r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Przerośl: Nr VII/36/07 z dnia 10 sierpnia 2007r., Nr XVI/19/2012 r. z dnia 9 października 2012 r., Nr XXII/15/2013 z dnia 6 czerwca 2013 r. - tekst ujednolicony.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych: Łanowicze Duże, Śmieciuchówka, Morgi, Stara Pawłówka, Nowa Pawłówka w Gminie Przerośl uchwalonego uchwałą Nr VII/38/07 Rady Gminy Przerośl z dnia 10 sierpnia 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 197, poz. 2013) zmienionego uchwałami Rady Gminy Przerośl: Nr II/18/10 z dnia 21 grudnia 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2011 r. Nr 22 poz. 313), Nr XXVI/192/2013 z dnia 20 grudnia 2013 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 2014 r. poz. 765) - obwieszczenie nr 1/2015 Rady Gminy Przerośl z dnia 15 maja 2015 r. w sprawie ogłoszenia tekstu jednolitego uchwały nr VII/38/07 Rady Gminy Przerośl z dnia 10 sierpnia 2007 r. opublikowane zostało w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego w 2015 r. poz. 1930, zwaną dalej zmianą planu. Zmiana planu obejmuje część obrębu geodezyjnego Morgi o powierzchni około 2,4 ha, w granicach oznaczonych na rysunku zmiany planu.

3. W skład zmiany planu wchodzi:

1) część tekstowa zmiany planu stanowiąca treść niniejszej uchwały;

2) załączniki do niniejszej uchwały:

a) załącznik Nr 1 - rysunek zmiany planu w skali 1:2000,

b) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu,

c) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

**§ 2.** W uchwale nr VII/38/07 Rady Gminy Przerośl z dnia 10 sierpnia 2007 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych: Łanowicze Duże, Śmieciuchówka, Morgi, Stara Pawłówka, Nowa Pawłówka w Gminie Przerośl ze zmianami wyszczególnionymi w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały – wprowadza się następujące zmiany:

1) **po § 38 dodaje się § 38a w brzmieniu:**

**„§ 38a. Na terenach oznaczonych symbolami: 1.1RM (o powierzchni 0,29 ha), 1.2RM (o powierzchni 0,48 ha) ustala się:**

1. W zakresie przeznaczenia podstawowego – zabudowa zagrodowa, w ramach której możliwa jest lokalizacja budynków mieszkalnych, budynków i budowli służących do prowadzenia gospodarstw rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych typu: budynki gospodarcze, inwentarskie, magazynowe, garaże, silosy, zbiorniki, płyty obornikowe, wiaty na potrzeby gospodarcze itp.
2. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego – ustala się możliwość dostosowania budynków mieszkalnych do działalności agroturystycznej, lokalizację małych obiektów służących funkcji wypoczynkowej typu: altany, wiaty na potrzeby rekreacyjne, obiekty małej architektury, urządzenia sportowe i rekreacyjne itp.
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – przyjmuje się zgodnie z §8 oraz ustala się:
  - 1) zabudowa winna stanowić zespół architektoniczno – urbanistyczny, harmonijny stylistycznie i kolorystycznie;
  - 2) ogrodzenia nie wyższe niż 1,5 m, zakazuje się stosowania ogrodzeń z murów pełnych i betonowych, prefabrykowanych przesł ogrodzeniowych, preferuje się ogrodzenia ażurowe;
  - 3) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy.
4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu – przyjmuje się zgodnie z Rozdziałem 3 oraz ustala się:
  - 1) stosowanie indywidualnych źródeł ciepła spełniających przepisy odrębne w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
  - 2) dopuszczalne poziomy hałasu obowiązujące dla terenów oznaczonych symbolami 1.1RM i 1.2RM należy określać zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
  - 3) chów i hodowla zwierząt w zabudowie zagrodowej może być prowadzona zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) tereny znajdują się poza granicami obszarów podlegających ochronie, na podstawie przepisów o ochronie przyrody;
  - 5) zagospodarowanie poszczególnych terenów winno harmonizować z otaczającym krajobrazem i naturalnym ukształtowaniem terenu;
  - 6) niezabudowane i nieutwardzone powierzchnie działki budowlanej, należy zagospodarować rodzimą zielenią ozdobną z dopuszczeniem powierzchniowych form zagospodarowania terenu np. oczka wodne, stawy.
5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – przyjmuje się zgodnie z §13 i Rozdziałem 4.
6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie ustala się, na terenach oznaczonych symbolami 1.1RM i 1.2RM nie wyznacza się przestrzeni publicznych.
7. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) wysokość budynków mieszkalnych ogranicza się do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, natomiast wysokość budynków służących do prowadzenia gospodarstw rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, o których mowa w §38a ust. 1, ogranicza się do 1 kondygnacji nadziemnej plus ewentualnie poddasze przeznaczone na cele gospodarcze;
  - 2) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;

- 3) maksymalna wysokość zabudowy do 11 m, w tym:
    - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 10 m,
    - b) maksymalną wysokość budynków i budowli służących do prowadzenia gospodarstw rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, o których mowa w §38a ust. 1, ustala się do 11 m,
    - c) maksymalną wysokość małych obiektów służących funkcji wypoczynkowej, o których mowa w §38a ust. 2, ustala się do 7 m,
    - d) sposób pomiaru wysokości budynków zgodnie z rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
  - 4) w budynkach mieszkalnych należy stosować dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, z dopuszczeniem elementów dobudowanych takich jak: ganek, zadaszony taras, lukarny garaż itp. z kątem nachylenia połaci harmonizującym z formą architektoniczną budynku;
  - 5) w budynkach i budowlach służących do prowadzenia gospodarstw rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych, o których mowa w §38a ust. 1, dopuszcza się realizację dachów w dostosowaniu do potrzeb technologicznych obiektów;
  - 6) w małych obiektach służących funkcji wypoczynkowej, o których mowa w §38a ust. 2, dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach;
  - 7) należy stosować tradycyjne materiały wykończeniowe (drewno, kamień, ceramika), tynki w jasnych odcieniach pastelowych: kremowego, beżu, żółtego, pokrycia dachów w odcieniach brązu, szarości, zieleni oraz cegły;
  - 8) zachowuje się istniejącą zabudowę z prawem do działań remontowych, przebudowy, odbudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz wymiany;
  - 9) obsługę komunikacyjną przewiduje się z drogi wewnętrznej przyległej do terenów oznaczonych symbolami 1.1RM i 1.2RM;
  - 10) ustala się konieczność zapewnienia minimalnie 2 miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej, nie ustala się natomiast miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
  - 11) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 5,00 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej przyległej do terenów oznaczonych symbolami 1.1RM i 1.2RM;
  - 12) maksymalny udział procentowy całkowitej powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej; 40%;
  - 13) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: 40%;
  - 14) intensywność zabudowy:
    - a) maksymalna: 1,20,
    - b) minimalna: 0,05.
8. Tereny oznaczone symbolami 1.1RM i 1.2RM nie są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, nie występują tu: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego.
9. Ustala się zasady ochrony przeciwpożarowej:
- 1) zabudowę należy realizować i użytkować zgodnie z przepisami budowlanymi;

- 2) należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków i budowli;
  - 3) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;
  - 4) istniejąca i projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej.
10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – przyjmuje się zgodnie z Rozdziałem 7 oraz ustala się:
- 1) dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej, na poszerzenia komunikacyjne lub powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.
11. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, a także zakazu zabudowy.
12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – przyjmuje się zgodnie z Rozdziałem 9 oraz ustala się:
- 1) adaptację, rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
  - 2) lokalizację infrastruktury technicznej: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetycznej, telefonicznej, teleinformatycznej, gazowej i innej należy realizować w sposób umożliwiający zagospodarowanie terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem;
  - 3) zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe – zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 4) wody opadowe i roztopowe nakazuje się zagospodarować w oparciu o lokalny system odwadniający, a do czasu jego wybudowania - zagospodarowanie w granicach działki budowlanej np. poprzez odprowadzenie na tereny nieutwardzone;
  - 5) nie ogranicza się możliwości realizacji inwestycji telekomunikacyjnych, w tym związanych z sieciami szerokopasmowymi, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) ustala się możliwość gazyfikacji terenów po zaistnieniu technicznych i ekonomicznych warunków jej budowy, w związku z tym:
    - a) warunki techniczne jakim winny odpowiadać sieci gazowe określają przepisy odrębne,
    - b) preferowana lokalizacja sieci gazowej w pasie drogowym (tam gdzie jest to możliwe i konieczne) w tzw. kanałach zbiorczych technologicznych,
    - c) umożliwienie podłączenia budynków do sieci gazowej, stosownie do potrzeb i zgodnie z przepisami odrębnymi,
    - d) lokalizowanie szafek gazowych w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – przyjmuje się zgodnie z Rozdziałem 10.
14. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 20% (słownie: dwadzieścia procent).”;
- 2) **po § 45 dodaje się § 45a w brzmieniu:**
- „§ 45a. Na terenie oznaczonym symbolem 11.1R (o powierzchni 1,63 ha) ustala się:**

1. W zakresie przeznaczenia podstawowego – teren rolniczy, stanowiący grunty rolne w rozumieniu przepisów odrębnych.
  2. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego ustala się:
    - 1) lokalizację nowej oraz uzupełnienie istniejącej zabudowy zagrodowej, na warunkach podanych w § 38a, zwłaszcza przy zachowaniu zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;
    - 2) lokalizację urządzeń melioracji wodnych, w tym stawów na cele rolnicze,
    - 3) przebieg uzbrojenia terenu.
  3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego – przyjmuje się zgodnie z § 38a ust. 3.
  4. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu – przyjmuje się zgodnie z § 38a ust. 4.
  5. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – przyjmuje się zgodnie z § 38a ust. 5.
  6. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nie ustala się, na terenie oznaczonym symbolem 11.1R nie wyznacza się przestrzeni publicznych.
  7. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu dopuszczalnej zabudowy zagrodowej na terenie 11.1R - przyjmuje się zgodnie z § 38a ust. 7.
  8. Teren oznaczony symbolem 11.1R nie jest objęty ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody, nie występują tu: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego.
  9. Zasady ochrony przeciwpożarowej – przyjmuje się zgodnie z § 38a ust. 9.
  10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – przyjmuje się zgodnie z Rozdziałem 7 oraz dopuszcza się podziały nieruchomości zgodnie z przepisami odrębnymi.
  11. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, a także zakazu zabudowy.
  12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – przyjmuje się zgodnie z § 38a ust. 12.
  13. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu – przyjmuje się zgodnie z § 38a ust. 13.
  14. Stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - przyjmuje się zgodnie z § 38a ust. 14.”;
- 3) na części rysunku planu obejmującego obręb geodezyjny Morgi, stanowiącego załącznik nr 4 do uchwały nr VII/38/07 Rady Gminy Przerośl z dnia 10 sierpnia 2007 r. ze zmianami wyszczególnionymi w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały, wprowadza się zmiany zgodnie z załącznikiem nr 1 do niniejszej uchwały.

**§ 3.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Przerośl.

**§ 4.** W zakresie ustalonym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr VII/38/07 Rady Gminy Przerośl z dnia 10 sierpnia 2007r. ze zmianami wyszczególnionymi w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały.

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

**PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY**

**WIESŁAW RADZEWICZ**

**Załącznik nr 2**  
**do uchwały nr .....**  
**Rady Gminy Przerośl**  
**z dnia .....**

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych: Łanowicze Duże, Śmieciuchówka, Morgi, Stara Pawłówka, Nowa Pawłówka w Gminie Przerośl, obejmującego część obrębu geodezyjnego Morgi**

Na podstawie art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2017 poz. 1073) Rada Gminy Przerośl rozstrzyga, co następuje:  
.....

**Załącznik nr 3**  
**do uchwały nr .....**  
**Rady Gminy Przerośl**  
**z dnia .....**

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych: Łanowicze Duże, Śmieciuchówka, Morgi, Stara Pawłówka, Nowa Pawłówka w Gminie Przerośl, obejmującego część obrębu geodezyjnego Morgi inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należącej do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania**

Zgodnie z art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. 2017 poz. 1073) Rada Gminy Przerośl rozstrzyga, co następuje:

§1. Inwestycje, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Przerośl na terenie objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych: Łanowicze Duże, Śmieciuchówka, Morgi, Stara Pawłówka, Nowa Pawłówka w Gminie Przerośl, obejmującego część obrębu geodezyjnego Morgi, realizowane będą zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym Gminy Przerośl.

§2. Inwestycje, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy oraz pozyskanych środków zewnętrznych np. funduszy UE, krajowych i międzynarodowych programów inwestycyjnych.