

WÓJT GMINY MIASTKOWO



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MIASTKOWO (OBRĘB GAŁKÓWKA)

WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU W DNIACH 9.02.-2.03.2017 r.

Miastkowo – styczeń 2017 r.

**Uchwała Nr/...../2017
Rady Gminy Miastkowo
z dnia 2017 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Miastkowo
(obręb Gałkówka)**

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 i poz.1579), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r., poz.909, 1338 i 1695 z 2016 r., poz.904) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz.778, 904, 961, 1250 i 1579), w wykonaniu uchwały **Nr IX/41/2015 Rady Gminy Miastkowo z dnia 24 listopada 2015 r.**, uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I – PRZEPISY OGÓLNE

§1

Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Miastkowo (obręb Gałkówka), nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miastkowo uchwalonego uchwałą Nr 67/XI/99 Rady Gminy w Miastkowie z dnia 9 grudnia 1999 r. w sprawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Miastkowo, zmienionego uchwałą Nr VIII/52/2011 Rady Gminy Miastkowo z dnia 18 listopada 2011 r. oraz uchwałą Nr/2017 Rady Gminy Miastkowo z dnia 2017 r.

§2

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miastkowo (obręb Gałkówka), zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik **Nr 1** do niniejszej uchwały.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały są również:
 - 1) *załącznik Nr 2 – dotyczący sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu;*
 - 2) *załącznik Nr 3 dotyczący sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.*
3. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 6,8 ha, położony na gruntach miejscowości Gałkówka
4. Przeznacza się na cele nieleśne **0,1038 ha** gruntów leśnych stanowiących użytki leśne klasy LsV na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego – decyzja Nr DMG-III.7151.17.1.2016 z dnia 3 listopada 2016 r.

§3

Ileć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej tereny – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach; zewnętrzne linie rozgraniczające stanowią granicę obszaru objętego planem;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub części budowli w kierunku drogi lub innych terenów;
- 3) powierzchni zabudowy działki – należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię zabudowy, czyli sumę powierzchni zabudowy wszystkich znajdujących się na działce budynków;
- 4) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi;
- 7) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością lub wodą powierzchniową, niezabudowany i nieutwardzony oraz 50% powierzchni pokrytej ażurowymi elementami prefabrykowanymi;
- 8) strefach technicznych – należy przez to rozumieć tereny przylegające do urządzeń i sieci elektroenergetycznych, służące zapewnieniu bezpieczeństwa ich użytkowania oraz dostępu do nich w celu bieżącej konserwacji, a także ochronie przed uciążliwościami związanymi z wykorzystaniem tych urządzeń i sieci;

- 9) zabudowie produkcyjno-usługowej – należy przez to rozumieć obiekty produkcyjne i usługowe, w tym związane z usługą handlu oraz obiekty przeznaczone na składowanie i magazynowanie.

§4

1. Celem regulacji zawartych w planie jest:
 - 1) ustalenie zasad zagospodarowania terenów objętych planem;
 - 2) określenie zasad z zakresu kształtowania przestrzeni oraz uzbrojenia terenów.
2. Przedmiotem ustaleń planu są:
 - 1) tereny zabudowy produkcyjno-usługowej oznaczone na rysunku planu symbolem PU;
 - 2) tereny dróg dojazdowych oznaczone na rysunku planu symbolami KDD – publiczna i KDW – wewnętrzna;
 - 3) teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem MU;
 - 4) teren zieleni urządzonej oznaczony na rysunku planu symbolem ZP;
 - 5) teren zieleni naturalnej oznaczony na rysunku planu symbolem ZN.
3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
 - 1) linie rozgraniczające tereny;
 - 2) nieprzekraczalne linie zabudowy z zastrzeżeniem określonym w ust.4;
 - 3) zwymiarowane odległości w metrach.
4. W przypadku niewyłączenia gruntu leśnego z produkcji leśnej lub wyłączenia tylko części tego gruntu, obowiązuje minimalna nieprzekraczalna linia zabudowy od tego gruntu lub pozostałej części w odległości 12 m.
5. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

DZIAŁ II - USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu

§5

1. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz realizacji innych funkcji niż określone w planie.
2. Ustala się, że prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego właściciel posiada tytuł prawny, w tym nie może przekraczać standardów w zakresie emisji hałasu i zanieczyszczeń oraz wytwarzania pola elektromagnetycznego dopuszczalnych dla terenów sąsiednich.
3. W zakresie **ochrony środowiska gruntowo - wodnego i wód powierzchniowych** ustala się:
 - 1) zakaz odprowadzania do wód powierzchniowych i gleby ścieków, zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych;
 - 2) obowiązek odprowadzania ścieków bytowych i technologicznych oraz wód opadowych i roztopowych zgodnie z §8.
4. W zakresie **ochrony powietrza atmosferycznego** ustala się, że w systemach grzewczych budynków należy stosować niskoemisyjne nośniki energii, między innymi takie jak: gaz ziemny, pellet, energia elektryczna, odnawialne źródła energii, w tym źródła wykorzystujące w procesie przetwarzania energię wiatru o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji, za wyjątkiem energii otrzymywanej z biogazu rolniczego.
5. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek traktowania terenów:
 - 1) zabudowy produkcyjno-usługowej na terenie 2PU jako „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego”;
 - 2) zabudowy mieszkaniowo-usługowej jako „terenów mieszkaniowo-usługowych”;
 - 3) zieleni urządzonej jako terenów „rekreacyjno-wypoczynkowych” w rozumieniu przepisów odrębnych.
6. W zakresie **ochrony powierzchni ziemi** przed zanieczyszczeniami ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi zapewniającymi ochronę życia i zdrowia ludzi oraz ochronę środowiska.
7. W zakresie **ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym** ustala się w strefach technicznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia wskazanych na rysunku planu (będących strefami ich potencjalnego oddziaływania), do czasu likwidacji lub skablowania tych linii, zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi. Wszelkie pozostałe inwestycje na terenie strefy technicznej wymagają uwzględnienia – na etapie projektowania, realizacji oraz użytkowania – przepisów odrębnych.

8. W zakresie **ochrony krajobrazu** obowiązują ustalenia niniejszej uchwały dotyczące poszczególnych terenów.
9. Ustala się, że na obszarze objętym planem:
 - 1) obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować w sposób zharmonizowany w zakresie, zastosowanych materiałów i kolorystyki;
 - 2) niezabudowane i nieutwardzone części terenów należy zagospodarować zielenią ozdobną oraz elementami małej architektury, stanowiącymi harmonijne uzupełnienie zabudowy.

Rozdział 2 - Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§6

Ustalenia z zakresu komunikacji

1. Obsługę komunikacyjną zapewnia istniejąca droga gminna, która na obszarze objętym planem oznaczona jest symbolem **1KDD** oraz projektowana wewnętrzna droga dojazdowa, której część oznaczona na rysunku planu symbolem **2KDW** stanowi poszerzenie istniejącej drogi gminnej o szerokości w granicach 2-3 m, znajdującej się poza obszarem objętym planem.
2. W liniach rozgraniczającej dróg, o których mowa w ust.1 ustala się zakaz realizacji wszelkich obiektów, w tym również tymczasowych, z wyjątkiem urządzeń technicznych i obiektów liniowych uzbrojenia terenu związanych z ich funkcjonowaniem.
3. Miejsca postojowe (w tym garaże) obsługujące projektowaną zabudowę należy zapewnić na terenie realizowanej inwestycji według następujących wskaźników:
 - 1) dla funkcji produkcyjnych – minimum 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych osób na jednej zmianie, w tym dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową – w zależności od potrzeb i liczby zatrudnionych osób niepełnosprawnych;
 - 2) dla funkcji usługowych – jedno miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż trzy miejsca postojowe, w tym minimum jedno miejsce postojowe dla samochodu zaopatrzonego w kartę parkingową;
 - 3) dla funkcji mieszkaniowej – jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.

§7

Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w energię ciepłą

Zaopatrzenie w energię ciepłą przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem nośników energii w systemach grzewczych budynków, o których mowa w §5 ust.4.

§8

Ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków

1. **Odprowadzanie ścieków bytowych** – w oparciu o indywidualne systemy – do szczelnych zbiorników na nieczystości lub do lokalnej (zakładowej) oczyszczalni ścieków.
2. **Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych** – ujętych w otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej do gruntu lub do cieków powierzchniowych, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.
3. **Odprowadzanie ścieków technologicznych** – ustala się, że ścieki technologiczne przed zrzutem do odbiornika wymagają oczyszczenia wstępnego z zanieczyszczeń przemysłowych w urządzeniach oczyszczających znajdujących się w granicach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, niezależnie od dalszego sposobu oczyszczania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§9

Zaopatrzenie w wodę

1. Zaopatrzenie w wodę – z gminnej sieci wodociągowej.
2. Dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych, w szczególności do celów technologicznych i przeciwpożarowych oraz budowę zbiorników retencyjnych.

§10

Ustalenia z zakresu elektroenergetyki

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących oraz projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych.
2. Dopuszcza się możliwość zmiany trasy istniejących linii napowietrznych oraz ich przebudowę na linie kablowe, a także budowę stacji transformatorowych na terenach PU.
3. Ustala się konieczność udostępniania terenów, na których znajdują się urządzenia elektroenergetyczne, w celu prowadzenia prawidłowej eksploatacji tych urządzeń.

4. Oznaczone na rysunku planu strefy techniczne wraz z wymiarami od linii SN 15kV są informacją o stanie istniejącym. Strefy techniczne określone na rysunku planu przestaną obowiązywać w przypadku przebudowy tych linii na linie kablowe lub ich likwidacji.

§11

W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów w oparciu o plan gospodarki odpadami.

§12

1. Ustala się możliwość modernizacji, przebudowy, rozbudowy wszelkich istniejących elementów uzbrojenia terenu oraz budowy nowych na całym obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ustala się obowiązek podłączenia istniejących i projektowanych obiektów do niezbędnych do ich funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej.

DZIAŁ III

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO. PRZEZNACZENIE TERENÓW, PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

Rozdział 3 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem PU

§13

1. Tereny oznaczone symbolami **1PU (ok. 1,846 ha)** i **2PU (ok. 2,556 ha)**, teren istniejącego Zakładu Produkcyjnego Metal-Technik, przeznacza się pod zabudowę produkcyjno-usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz uzbrojeniem terenu.
2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się:
 - 1) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z przetwarzaniem odpadów powstałych na tym terenie w wyniku własnej produkcji (za wyjątkiem odpadów niebezpiecznych), składów i magazynów, obiektów usługowych związanych z handlem specjalistycznym (odpowiadającym profilowi produkcji) oraz obiektów związanych z funkcją administracyjno-biurową i socjalną;
 - 2) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej;
 - 3) na terenie oznaczonym symbolem 2PU dopuszcza się realizację funkcji z zakresu zamieszkania zbiorowego, w tym związanej z potrzebami zakładu.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy:
 - 1) zasady zagospodarowania działki budowlanej lub terenu:
 - a) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 60% powierzchni; nie ustala się minimalnej powierzchni zabudowy,
 - b) pozostałą część działki budowlanej lub terenu należy przeznaczyć na:
 - powierzchnię biologicznie czynną – minimum 15% powierzchni,
 - obiekty małej architektury,
 - utwardzone place, dojścia, dojazdy i miejsca postojowe;
 - 2) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległościach – zgodnie z rysunkiem planu z uwzględnieniem ustaleń zawartych w §4 ust.3 i ust.4 dla terenu 1PU;
 - 3) formy architektoniczne budynków:
 - a) wysokość maksymalna – trzy kondygnacje nadziemne, przy czym wysokość budynków nie może przekroczyć 15 m, za wyjątkiem budynków magazynowych, których wysokość nie może przekroczyć 18 m,
 - b) dachy – symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45° lub o formach płaskich (do 15°);
 - 4) maksymalna wysokość budowli – 35 m;
 - 5) kolorystyka:
 - a) ustala się zakaz stosowania agresywnej kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachów,
 - b) kolorystyka obiektów małej architektury i ogrodzenia powinna współgrać z kolorystyką budynków.
4. Zagospodarowując działkę budowlaną należy urządzić miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, zgodnie z warunkami określonymi w §6.
5. Obsługa komunikacyjna terenu z dróg dojazdowych 1KDD i 2KDW.

Rozdział 4 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem MU

§14

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MU (ok. 0,965 ha)** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową i usługową wraz z zielenią towarzyszącą i urządzeniami towarzyszącymi, w tym uzbrojenia terenu, dojeżdżalisk i dojazdów oraz obiektów małej architektury.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się funkcje usługowe pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej – usługi nieuciążliwe z zakresu użyteczności publicznej, administracji, finansów i medycyny (za wyjątkiem szpitali), handlu, gastronomii, kultury oraz obiektów zamieszkania zbiorowego.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
 - 1) zasady zagospodarowania działki budowlanej lub terenu:
 - a) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30% powierzchni działki; nie ustala się minimalnej powierzchni zabudowy,
 - b) pozostałą część działki budowlanej lub terenu należy przeznaczyć na:
 - powierzchnię biologicznie czynną – minimum 30% powierzchni,
 - obiekty małej architektury,
 - utwardzone dojeżdżaliska, dojazdy i miejsca postojowe;
 - 2) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz wiat o łącznej powierzchni zabudowy do 15% w ramach powierzchni, o której mowa w punkcie 1a;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległościach – zgodnie z rysunkiem planu.
 4. Warunki realizacji zabudowy:
 - 1) ustala się następujące formy architektoniczne budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych jako obowiązujące dla projektowanej zabudowy:
 - a) wysokość maksymalna – trzy kondygnacje nadziemne, w tym trzecia w formie poddasza użytkowego, przy czym wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu, attyki lub głównej kalenicy dachu, od strony elewacji frontowej nie może przekraczać 12 m,
 - b) dachy – symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45° lub o formach płaskich (do 15°),
 - c) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych – 1,2 m ponad poziom terenu, a dla budynków usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych;
 - 2) ustala się następujące formy architektoniczne budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) wysokość maksymalna – budynki parterowe (z dopuszczeniem realizacji poddasza), wysokość budynków od poziomu terenu do gzymsu, attyki lub głównej kalenicy dachu nie może przekraczać 9 m,
 - b) dachy – symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15° do 45° lub o formach płaskich (do 15°),
 - c) ustala się obowiązek zharmonizowania architektury budynków garażowych i gospodarczych z architekturą budynków o funkcji podstawowej;
 - 3) kolorystyka:
 - a) kolorystyka obiektów małej architektury i ogrodzeń powinna współgrać z kolorystyką budynków,
 - b) ustala się zakaz stosowania agresywnej kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachów.
 5. Zagospodarowując działkę budowlaną należy urządzić miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, zgodnie z warunkami określonymi w §6.
 6. Obsługa komunikacyjna terenu – z drogi dojazdowej 2KDW.

Rozdział 5 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania pozostałych terenów

§15

1. Teren oznaczony symbolem **1KDD (ok. 0,202 ha)** przeznacza się pod publiczną drogę dojazdową
2. Teren oznaczony symbolem **2KDW (ok. 0,126 ha)** przeznacza się pod wewnętrzną drogę dojazdową.

§16

1. Teren oznaczony symbolem **ZP (ok. 0,877 ha)** przeznacza się pod zielenią urządzoną.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację:
 - 1) obiektów służących rekreacji, w tym zbiorników wodnych, małej architektury (takich jak wiaty, altany, grill, elementy placu zabaw), boisk terenowych;
 - 2) uzbrojenia terenu za wyjątkiem dróg.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki budowlanej.

§17

3. Teren oznaczony symbolem **ZN (ok. 0,184 ha)** przeznacza się pod zieleń naturalną oraz urządzenie melioracji wodnych – istniejący rów owarty.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) zakaz realizacji wszelkich obiektów budowlanych oraz utwardzenia terenu;
 - 2) utrzymanie istniejących zadrzewień i zakrzaczeń.

DZIAŁ IV – PRZEPISY KOŃCOWE

§18

W planie nie określono:

- 1) zasad ochrony m krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ponieważ problematyka ta nie dotyczy planu.

§19

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu w wysokości 30%.

§20

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Miastkowo.

§21

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