

UCHWAŁA NR XL/285/14
RADY GMINY NAREW

z dnia 30 czerwca 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Narew terenów zabudowy przemysłowo - usługowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014r. poz. 379) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, z 2014r. poz. 379) uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Narew (terenów zabudowy przemysłowo-usługowej) nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Narew uchwalonego uchwałą Nr IX/69/99 Rady Gminy Narew z dnia 7 grudnia 1999 r. (z późniejszymi zmianami).

§ 2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Narew – terenów zabudowy przemysłowo-usługowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowości Narew na działce o nr ewidencyjnym 725/13, zwany dalej planem, w granicach określonych na rysunku planu.

§ 3. Plan składa się z następujących części stanowiących integralną część niniejszej uchwały:

- 1) części tekstowej planu, stanowiącej treść niniejszej uchwały,
- 2) części graficznej planu w postaci rysunku planu sporządzonego w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1,
- 3) rozstrzygnięć o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadzie ich finansowania, stanowiących załącznik Nr 2,
- 4) rozstrzygnięć o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – załącznik Nr 3 do uchwały.

§ 4. Podstawę opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią:

- 1) Uchwała Nr XXVII/205/13 Rady Gminy Narew z dnia 22 lutego 2013r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Narew.
- 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Narew uchwalone uchwałą Nr IX/69/99 Rady Gminy Narew z dnia 7 grudnia 1999r. (z późniejszymi zmianami).

§ 5. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych rodzajach przeznaczenia podstawowego lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku w kierunku ulicy (nie dotyczy ganków, wykuszy, pilastrów, itp., zajmujących nie więcej niż 20% powierzchni ściany),
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć, takie przeznaczenie, które powinno dominować na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi,
- 8) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe,
- 9) **objektach i urządzeniach towarzyszących** - należy przez to rozumieć w szczególności budynki gospodarcze, szklarnie, garaże, śmietniki, parkingi, podjazdy gospodarcze, ogrodzenia, małą architekturę, infrastrukturę techniczną służące bezpośrednio funkcjonowaniu działek i obiektów przeznaczenia podstawowego,
- 10) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków i wód opadowych, gromadzenia odpadów stałych, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa i telekomunikacji,
- 11) **działce budowlanej** – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów,
- 12) **zbudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty publiczne lub komercyjne służące zaspokajaniu potrzeb ludności, nie wytwarzające dóbr materialnych na skalę przemysłową,
- 13) **zabudowie przemysłowej** – należy przez to rozumieć obiekty służące do wytwarzania dóbr materialnych na skalę przemysłową i do ich składowania.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania i symbole tych terenów,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy w odniesieniu do nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 7. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu **P,U** (załącznik Nr 1) przeznacza się pod zabudowę przemysłowo – usługową wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną.

2. Na terenach określonych w ust. 1 ustala się następujące warunki zagospodarowania:

- 1) wysokość zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych dla budynków techniczno – przemysłowych, a do trzech kondygnacji dla budynków administracyjnych i socjalnych stosownie do potrzeb użytkowych inwestora.
- 2) dachy o różnych formach – stosownie do wielkości przekrywanej powierzchni, rozpiętości konstrukcyjnej, potrzeb doświetlenia pomieszczeń itp.,
- 3) udział powierzchni zabudowanej (obejmującej powierzchnię zabudowy i powierzchnie utwardzone – dojazdy, dojścia, place manewrowe, parkingi itp.) nie przekraczającą 80% powierzchni działki,
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki dla terenów zabudowy produkcyjnej – minimalnie 20%,
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy – 10 m od linii rozgraniczających istniejących dróg,
- 6) ewentualne drogi wewnętrzne o parametrach dróg dojazdowych z zabezpieczeniem prowadzenia urządzeń infrastruktury technicznej,
- 7) miejsca postojowe samochodów osobowych – parkingi na działkach (na których jest prowadzona inwestycja) w ilości minimum 20 stanowisk na 100 zatrudnionych.

3. Dopuszcza się:

- 1) realizację urządzeń towarzyszących: obiektów gospodarczych, socjalnych i administracyjnych, dróg wewnętrznych, podjazdów, dojazdów, parkingów, infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej itp.,
- 2) realizację mieszkań służbowych tylko łącznie z obiektami przeznaczenia podstawowego, jeżeli jest to zasadne z funkcjonalnego punktu widzenia,

4. Zakazuje się:

- 1) realizacji mieszkań, o których mowa w ust. 3 pkt. 2 jeżeli nie istnieje lub nie będzie realizowana zabudowa przemysłowo – usługowa uzasadniająca ich potrzebę.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) obowiązek zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy dla nowych obiektów budowlanych i nowych części obiektów rozbudowywanych, w celu uzyskania właściwych walorów przestrzennych i jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni,
- 2) od strony dróg należy lokalizować budynki i obiekty przeznaczenia podstawowego, natomiast budynki i obiekty z nimi związane lub im towarzyszące lokalizować w głębi działki,
- 3) ustala się zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu,
- 4) infrastrukturę techniczną, głównie wodociąg i energię elektryczną na obszarach zabudowy należałoby realizować wyprzedzająco w stosunku do zabudowy kubaturowej poszczególnych zespołów.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1 W zakresie ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) zakaz wprowadzania do wód lub ziemi ścieków nie spełniających obowiązujących normatywów, a także obowiązek stosowania docelowo na obszarze objętym planem scentralizowanych systemów zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych na warunkach określonych przez ich zarządców,
- 2) zakaz stosowania technologii niebezpiecznych dla środowiska,
- 3) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery w ilościach przekraczających dopuszczalne i alarmowe poziomy niektórych substancji określonych w przepisach szczególnych,
- 4) obowiązek zapewnienia możliwie najlepszego stanu akustycznego środowiska, poprzez przestrzeganie poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach szczególnych oraz poprzez zachowanie możliwie największych odległości między obiektami i urządzeniami emitującymi hałas, a wymagającymi ochrony przed hałasem (np. mieszkania służbowe, obiekty administracyjne i socjalne),
- 5) uwzględnienie zakazów obowiązujących na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Narwi” wyszczególnionych w rozporządzeniu Nr 9/05 Wojewody Podlaskiego z dnia 25 lutego 2005r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Narwi” (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 54, poz. 722 z późn. zm.) oraz ustaleń określonych w ustawie o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004r. dotyczących obszarów Natura 2000 tj. Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków „Dolina Górnej Narwi” (kod obszaru PLB 200007) i Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk „Ostoja w Dolinie Górnej Narwi” (PLH 200010),
- 6) dopuszczalność lokalizacji inwestycji mogących wymagać sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko i postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, pod warunkiem, że eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie będzie powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego eksploatujący ma tytuł prawny,

2. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego należy stosować:

- 1) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów zawartych w rozdziale 2 niniejszej uchwały,
- 2) formy architektoniczne i gabaryty przestrzenne obiektów nawiązujące do obszarów sąsiednich.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. Ochrona zabytków i obiektów o wartościach kulturowych:

- 1) teren objęty planem położony jest poza strefą ochrony konserwatorskiej,

2) na terenie leżącym w granicach opracowania nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, ani też ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

2. Ochrona zabytków archeologicznych:

1) W przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub prac ziemnych przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy:

- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot (obiekt),
- zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot (obiekt) i miejsce jego odkrycia,
- niezwłocznie zawiadomić o tym Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie będzie to możliwe Wójta Gminy Narew.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. Na obszarze objętym niniejszym planem nie przewiduje się przestrzeni publicznych.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych

§ 12. Teren objęty granicami opracowania planu położony jest na Obszarze Chronionego Krajobrazu i Natura 2000 – obowiązują ustalenia Rozdziału 4 § 9.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13. 1 Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.

2. Określa się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) dopuszcza się wtórny podział oraz scalanie gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) powierzchnia ewentualnych działek budowlanych wydzielonych powinna stwarzać możliwość zabudowy i zagospodarowania zgodnie z funkcją i warunkami technicznymi oraz prawidłowego funkcjonowania,
- 3) ewentualne drogi wewnętrzne tworzone na potrzeby działek wydzielonych powinny spełniać wymogi normatywne wynikające z przepisów szczególnych, jak dla klasy D, a także zabezpieczać możliwość zrealizowania w nich niezbędnych dla funkcjonowania terenów elementów systemów infrastruktury technicznej,
- 4) działki budowlane powstałe na skutek podziału lub scalenia działek istniejących muszą mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej.

Rozdział 9.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 14. Ze względu na położenie terenu objętego planem na Obszarze Chronionego Krajobrazu i Natura 2000 – obowiązują ustalenia Rozdziału 4 § 9.

§ 15. W zakresie obrony cywilnej i przeciwpożarowej ustala się następujące wymagania:

- 1) w budynkach zabudowy usługowej i techniczno – przemysłowej zatrudniającej powyżej 15 pracowników należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP,
- 2) oświetlenie zewnętrzne (np. ulic, budynków) należy dostosować do wygaszania,
- 3) przyłączenie zabudowy do systemu wodociągu miejskiego oraz lokalizacja awaryjnych studni wody pitnej o wydajności min. 7,5 l/osobę na dobę, na obszarze planu do wykorzystania w sytuacjach kryzysowych,
- 4) przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych należy zapewnić zaopatrzenie wodne do celów przeciwpożarowych oraz zaprojektowania dróg pożarowych umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16. W zakresie komunikacji ustala się następujące zasady:

- 1) dojazdy do terenów od najbliższych dróg publicznych i wewnętrznych, także od ciągów pieszo – jezdnych, zaś miejsca i warunki włączenia się do tych dróg należy uzgodnić z ich zarządcami,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg w odległościach nie mniejszych niż 10 m od linii rozgraniczającej,
- 3) miejsca postojowe samochodów osobowych – minimum 20 stanowisk na 100 zatrudnionych

§ 17. W zakresie systemów infrastruktury technicznej – możliwość budowy i przebudowy sieci infrastruktury technicznej, w sposób nie kolidujący z planowanym zagospodarowaniem, na warunkach określonych przez właścicieli sieci, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych.

§ 18. W zakresie systemu elektroenergetycznego ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej w pobliżu stacji transformatorowej po rozbudowie w niezbędnym zakresie, w zależności od zapotrzebowania mocy, urządzeń i linii napowietrznych lub kablowych.

§ 19. W zakresie systemu zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę do celów bytowo – gospodarczych, produkcyjnych i przeciwpożarowych terenów z istniejącej obok sieci wodociągowej zasilanej ze stacji wodociągowej w Narwi.

§ 20. W zakresie systemu odprowadzenia ścieków komunalnych i wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych do oczyszczalni ścieków w Narwi,
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowe. W przypadku odprowadzenia ścieków ze szczelnych powierzchni utwardzonych (terenów przemysłowych i parkingów) o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi, po oczyszczeniu w taki sposób, aby spełniały wymogi ochrony środowiska określone w aktualnych przepisach szczególnych,
- 3) zakaz wprowadzania do wód lub do ziemi ścieków i wód opadowych nie spełniających obowiązujących norm ustalonych w przepisach szczególnych.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w ciepło – stosowanie indywidualnych źródeł energii z preferencją odnawialnej np. solarnej, pomp ciepła.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 22. 1. Ustala się, że do czasu rozpoczęcia realizacji inwestycji ustalonych planem, teren objęty planem może być użytkowany w sposób dotychczasowy.

2. Nie ustala się terminów rozpoczęcia robót budowlanych na poszczególnych terenach określonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 12.

Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 23. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

Rozdział 13.

Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne

§ 24. Na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja Nr DMG.III.7151.50.1.2013 z dnia 16 grudnia 2013r.) przeznaczają się grunty leśne Ls VI na cele nieleśne, o łącznej powierzchni 1,7974 ha, położone w obrębie geodezyjnym Narew na działce Nr 725/13.

Rozdział 14.

Postanowienia końcowe

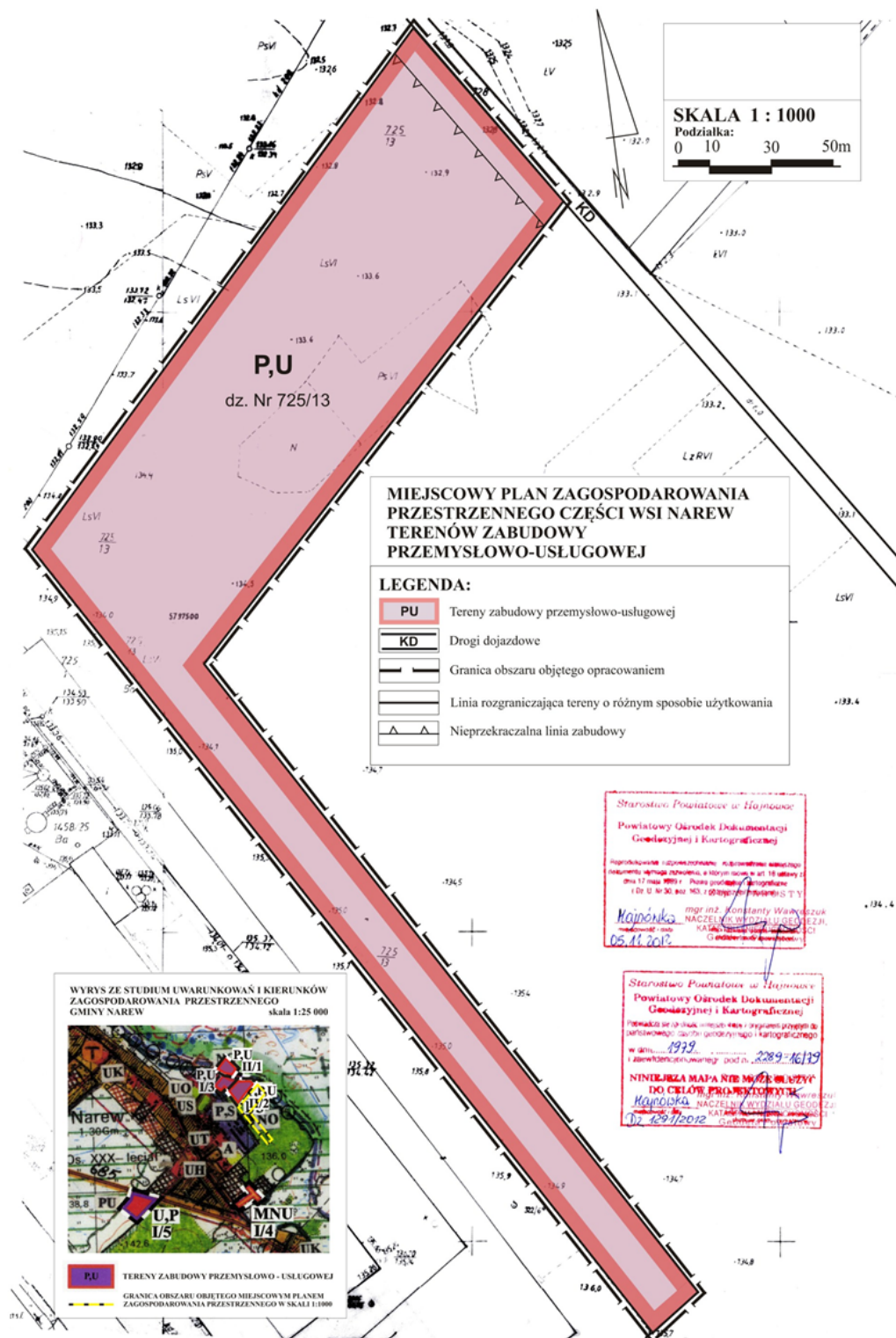
§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Narew.

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

Przewodnicząca Rady Gminy

mgr Ewa Urbanowicz

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XL/285/14
Rady Gminy Narew
z dnia 30 czerwca 2014 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XL/285/14

Rady Gminy Narew

z dnia 30 czerwca 2014 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI

zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Narew – terenów zabudowy przemysłowo-usługowej, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, z 2014r. poz. 379) Rada Gminy stwierdza, że na terenie objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, będą realizowane z dochodów własnych gminy oraz innych źródeł finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, na podstawie uchwalanych rocznych planów inwestycyjnych gminy.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XL/285/14

Rady Gminy Narew

z dnia 30 czerwca 2014 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA

niewwzględnionych przez Wójta Gminy Narew uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Narew – terenów zabudowy przemysłowo-usługowej w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach: od 20 marca 2014r. do 10 kwietnia 2014r. i 14 dni po jego wyłożeniu

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, z 2014r. poz. 379) Rada Gminy stwierdza, że w okresie wyłożenia planu do publicznego wglądu uwag nie wniesiono.