



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 7 czerwca 2017 r.

Poz. 2327

Elektronicznie podpisany przez:

Teresa Bożena Koczka

Data: 07.06.2017 14:19:59



UCHWAŁA NR XXI/179/17 RADY GMINY RACZKI

z dnia 31 maja 2017 r.

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Raczki „Nad Doliną Rospudy”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz.U. z 2016r. poz. 446, poz. 1579, poz. 1948, z 2017 r. poz. 730, poz. 935) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579, z 2017 r. poz. 730), w związku z wykonaniem Uchwały Nr XII/114/16 Rady Gminy Raczki z dnia 22 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia aktualizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego części wsi Raczki - Rada Gminy Raczki uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się że Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Raczki „Nad Doliną Rospudy”, **nie narusza ustaleń** „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Raczki”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XVII/108/2000 Rady Gminy Raczki z dnia 19 czerwca 2000r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr XVII/81/08 z dnia 1 lipca 2008r., Uchwałą Nr XXVII/166/13 z dnia 25 września 2013r. oraz Uchwałą Nr XX/168/17 z dnia 28 marca 2017r.

2. Uchwala się Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Raczki „Nad Doliną Rospudy”, zwany dalej „planem”.

3. Plan obejmuje tereny nad rzeką Rospudą oraz tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dostępne z ul. Kazimierza Wielkiego, ul. 1Maja i ul. Raczkowskiej, rozciągające się nad Doliną Rospudy.

4. Plan obejmuje obszar o powierzchni **14,88 ha**, w granicach określonych w załączniku graficznym, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

5. Plan składa się z ustaleń stanowiących treść niniejszej Uchwały oraz następujących załączników podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3.

Rozdział 1. **USTALENIA OGÓLNE**

§ 2. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ograniczenie konfliktów przestrzennych i sąsiedzkich;
- 2) ustalenie racjonalnych i realnych zasad zagospodarowania terenu;
- 3) ekonomiczne zagospodarowanie gruntów komunalnych.

§ 3. W niniejszym planie, stosownie do jego problematyki, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (Załącznik nr 1 - rysunek planu, Rozdział 1 i 10);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział 2);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu (Rozdział 3);
- 4) zasady kształtowania krajobrazu (Rozdział 3);
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdział 4);
- 6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (Rozdział 5);
- 7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów (Rozdział 10);
- 8) granice i sposoby 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa (Rozdział 6);
- 9) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych (Rozdział 11);
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (Rozdział 7);
- 11) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 8 i 9);
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (Rozdział 12);
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, określoną w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Rozdział 13);
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości (Załącznik nr 1 - rysunek planu, Rozdział 10).

§ 4. 1. Ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów oraz linie rozgraniczające o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 6) tereny zabudowy usługowej w zakresie usług turystyczno-wypoczynkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**;
- 7) tereny zabudowy usługowej w zakresie usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **US**;
- 8) tereny zieleni rekreacyjnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
- 9) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
- 10) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
- 11) tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone symbolem **E**.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się przeznaczenie podstawowe, przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

3. Tereny, o których mowa w ust.1 mogą być w całości wykorzystane na cele zgodne z ich podstawowym przeznaczeniem lub częściowo na cele przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego na zasadach ustalonych w niniejszej Uchwale.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach i zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie;
- 6) symbole literowe określające kategorie przeznaczenia terenów, z numerem identyfikacyjnym.

2. Zapisy graficzne na rysunku planu w skali 1:1000 w granicach opracowania, obowiązują w zakresie ustalonym w treści niniejszej Uchwały.

3. Granice opracowania planu stanowią równocześnie linię rozgraniczającą tereny o różnych przeznaczeniach i zasadach zagospodarowania.

4. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust.1 mają charakter informacyjny.

§ 6. 1. Ilekcrc w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszego planu, o którym mowa w §1. Uchwały, o ile z jej treści nie wynika inaczej;
- 2) **Uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Raczki, o ile z jej treści nie wynika inaczej;
- 3) **miejscowym planie** - należy przez to rozumieć każdy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządzony na podstawie przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **przepisach odrębnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunek sporządzony na podkładzie geodezyjnym w skali 1:1000, zawarty w granicach opracowania wraz z oznaczeniami i informacjami obrazującymi ustalenia planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały;
- 6) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, określone w niniejszej Uchwale, które obowiązuje na danym terenie, wyznaczone na rysunku planu;
- 7) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 8) **zagospodarowaniu tymczasowym** - należy przez to rozumieć doraźne wykorzystanie terenu, które może występować w ograniczonym czasie, na podstawie niniejszego planu oraz przepisów odrębnych;
- 9) **terenie** - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym z numerem identyfikacyjnym, odnoszącym się do treści niniejszej Uchwały;
- 10) **obszarze** - należy przez to rozumieć jeden lub więcej terenów wyznaczonych na rysunku planu;
- 11) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach i zasadach zagospodarowania, ustalone na rysunku planu za pomocą wymiarowania i stanowiące ustalenie planu;
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy projektowanego budynku, takie jak: elementy związane z wejściem do

budynku (ganki, podesty, schody wyrównawcze, pochylnie, tarasy itp.) oraz balkony, wykusze, zadaszenia itp.; linia ta nie dotyczy elementów małej architektury i urządzeń terenowych;

- 13) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, na której należy umiejscowić ścianę frontową budynku; linia ta nie dotyczy wysuniętych elementów budynku, takich jak: elementy związane z wejściem do budynku (ganki, podesty, schody wyrównawcze, pochylnie, tarasy itp.) oraz balkonów, wykuszy, zadaszeń, elementów małej architektury i urządzeń terenowych;
- 14) **budynkach i budowlach pomocniczych** - należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową, takie jak: budynek gospodarczy, budynek garażowy, budynek sanitarny, budynek socjalny, sauna ogród zimowy, szklarnia, deszczochron, altana, urządzenia sanitarne, urządzenia sportowe, urządzenia wodne, mała architektura ogrodowa i parkowa itp.;
- 15) **deszczochronie** – należy przez to rozumieć wiatę gospodarczą, wiatę rekreacyjną, altanę i inne zadaszenia częściowo osłonięte, chroniące przed opadami atmosferycznymi i wiatrem;
- 16) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajmowaną przez budynek w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu; do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni zajmowanej przez schody zewnętrzne, rampy zewnętrzne, daszki, markizy, występy dachowe itp.;
- 17) **powierzchni całkowitej zabudowy** - należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej, powiększoną o powierzchnię zajmowaną przez schody zewnętrzne, rampy, trasy, podesty, podcienia, przejścia, prześwity i przejazdy bramowe; do powierzchni całkowitej zabudowy należy zaliczyć powierzchnię terenu zajmowaną przez wiaty, altany i deszczochrony, mierzoną w obrysie rzutu pionowego dachu na płaszczyznę terenu;
- 18) **wskaźnik intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 19) **powierzchni utwardzonej** - należy przez to rozumieć powierzchnię na działce budowlanej, zajmowaną przez komunikację wewnętrzną oraz inne urządzenia terenowe nie stanowiące terenu biologicznie czynnego;
- 20) **zieleni rekreacyjnej** - należy przez to rozumieć zieleni urządzoną, towarzyszącą zabudowie, ciągom komunikacyjnym, spełniającą funkcje estetyczne, krajobrazowe, rekreacyjne i mikroklimatyczne wraz z urządzeniami terenowymi i małą architekturą ogrodową i parkową;
- 21) **małej architektury ogrodowej i parkowej** – należy przez to rozumieć obiekty małej architektury, wymienione w ustawie Prawo budowlane oraz deszczochrony o powierzchni zadaszonej do 10 m², urządzenia zabawowe i rekreacyjne dla dzieci, młodzieży i dorosłych;
- 22) **ciągach komunikacyjnych** - należy przez to rozumieć tereny dróg publicznych i tereny dróg wewnętrznych wyznaczonych w niniejszym planie;
- 23) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć działalność gospodarczą, służącą bezpośrednio zaspokajaniu potrzeb ludności, prowadzoną w odrębnych budynkach lub w wydzielonych lokalach użytkowych, nie kolidującą z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz nie powodującą przekroczenia standardów jakości środowiska ponad wielkości normowe określone w przepisach odrębnych, poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny; jednocześnie działalność ta nie należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 24) **budynku gospodarczym** – należy stosować definicję zawartą w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 25) **urządzeniach budowlanych** – należy stosować definicję zawartą w przepisach odrębnych - Prawo budowlane;
- 26) **lokalu użytkowym** – należy stosować definicję zawartą w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 27) **działce budowlanej** – należy stosować definicję zawartą w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

28) **teren biologicznie czynny** – należy stosować definicję zawartą w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku - zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2.

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO.

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem należy zapewnić harmonię architektoniczną i krajobrazową zespołu zabudowy, poprzez:

- 1) wzajemne dostosowanie gabarytów obiektów budowlanych, zgodnie z wymaganiami szczegółowymi określonymi w niniejszym planie;
- 2) stosowanie kolorystyki elewacji w gamie zgaszonych kolorów naturalnych, unikając czystej bieli w dużych płaszczyznach i ostrych kontrastów;
- 3) w granicach działki budowlanej stosowanie jednorodnych pokryć dachowych pod względem użytego materiału i koloru;
- 4) w granicach działki budowlanej stosowanie jednordnej, harmonijnej kolorystyki elewacji pod względem użytego materiału i koloru;
- 5) architektura obiektu nie może powodować w krajobrazie silnie eksponowanych dominant.

2. Zabudowę należy realizować na terenach wyznaczonych w planie, zgodnie z ich ustalonym przeznaczeniem.

3. Budynki należy lokalizować zgodnie z wytycznymi określonymi za pomocą obowiązującej i nieprzekraczalnej linii zabudowy, przepisów budowlanych i ustaleń szczegółowych niniejszego planu.

4. Zagospodarowanie poszczególnych działek budowlanych winno uwzględniać naturalne ukształtowanie terenu, w sposób minimalizujący zniekształcenie krajobrazu.

5. Zasadniczą formą kształtowania zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej są wysokie dachy dwuspadowe.

6. Zasadniczą formą kształtowania zabudowy usługowej są wysokie dachy dwuspadowe lub wielospadowe z dopuszczeniem stropodachów.

7. Budynki i budowle, których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę, należy realizować wyłącznie na terenach przeznaczonych pod zabudowę w niniejszym planie, spełniając odpowiednio wymagania architektoniczne i urbanistyczne określone w treści niniejszej Uchwały.

8. Wysokość budynków mieszkalnych, mierzona od poziomu obsługującej drogi w osi wjazdu na działkę budowlaną, do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 10,00 m.

9. Szczegółowe zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy ustalone są w przepisach szczegółowych planu (Rozdział 10).

10. Podziałów nieruchomości należy dokonywać z zachowaniem zasad i warunków określonych w Rozdziale 11.

11. Ogrodzenia od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych, należy lokalizować na ustalonych w niniejszym planie liniach rozgraniczających.

12. Wysokość ogrodzenia od strony drogi publicznej nie może przekroczyć 1,5 m.

Rozdział 3.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU.

ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 8. 1. Podstawą ustaleń miejscowego planu jest zasada zrównoważonego rozwoju, rozumiana zgodnie z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony środowiska.

2. Zasadę zrównoważonego rozwoju należy realizować poprzez następujące działania:

- 1) harmonijne kształtowanie krajobrazu poprzez zapewnienie harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy w relacji z naturalnym ukształtowaniem terenu;
- 2) zachowanie mikrosiedlisk pojedynczych tworów przyrody (zadrzewienia, krzewy, głązy);
- 3) przestrzeganie wartości progowych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) korzystanie i ochrona wód, zgodnie z przepisami prawa wodnego;
- 5) tereny, na których ustalono prawo zabudowy należy zagospodarować zielenią rekreacyjną, która będzie pełniła rolę izolacyjną i środowiskotwórczą;
- 6) wprowadzanie na tereny budowlane zieleni towarzyszącej w postaci zadrzewień gatunkami rodzimymi;
- 7) usuwanie ścieków bytowych należy przewidywać docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej z przerzutem do oczyszczalni ścieków;
- 8) indywidualne źródła ciepła winne spełniać wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 9) preferuje się źródła ciepła nie emitujące zanieczyszczeń takie jak: energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła lub źródła ciepła niskoemisyjne, wykorzystujące olej opałowy, gaz, biomasę itp.;
- 10) odpady stałe należy gromadzić i składować w miejscach do tego przeznaczonych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. 1. Część obszaru objętego planem zawiera się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”, na mocy Uchwały Nr XII/90/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015r.(Dz. Urz.Woj. Podlaskiego z dnia 22.06.2015r. poz. 2118).

2. Na Obszarze zakazuje się:

- 1) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- 2) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- 3) wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu;
- 4) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwoświsiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych;
- 5) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- 6) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodnoblotnych;
- 7) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.

3. Zakazy określone w punkcie 7 nie dotyczą:

- 1) obszarów zwartej zabudowy miejscowości w granicach określonych w studiach uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, gdzie dopuszcza się uzupełnianie zabudowy mieszkaniowej, usługowej i letniskowej pod warunkiem wyznaczenia nieprzekraczanej linii zabudowy od brzegu wód, określonej poprzez połączenie istniejących budynków na przylegających działkach w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003r, o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 2) siedlisk rolniczych – w zakresie uzupełniania istniejącej zabudowy o obiekty do prowadzenia gospodarstwa rolniczego, pod warunkiem nie przekraczania dotychczasowej linii zabudowy od brzegów wód;

- 3) terenów ogólnodostępnych kąpielisk, plaż i przystani wodnych;
- 4) istniejących obiektów lotniskowych, mieszkalnych, usługowych oraz o funkcji mieszanej nie kolidującej z podstawowym i uzupełniającym przeznaczeniem terenu, zrealizowanych na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc przed dniem 1 stycznia 2004r., gdzie dopuszcza się ich odbudowę, rozbudowę lub nadbudowę w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, w celu poprawy standardów ochrony środowiska oraz walorów estetyczno – krajobrazowych, pod warunkiem nie przybliżania zabudowy do brzegów wód, a także zwiększania istniejącej powierzchni zabudowy:
 - o nie więcej niż 10 m², w przypadku budynków o powierzchni mniejszej lub równej 100m²,
 - o nie mniej niż 10%, w przypadku budynków o powierzchni powyżej 100m²;
- 5) zbiorników wodnych pochodzenia antropogenicznego o powierzchni nie większej niż 0,5 ha i głębokości nie większej niż 3,0 m.

§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania krajobrazu:

- 1) lokalizację nowej zabudowy planuje się w uzupełnieniu istniejącego układu osadniczego;
- 2) należy przestrzegać wymogów i zaleceń dotyczących zagospodarowania terenów wyróżnionych w planie w odniesieniu do rozmieszczenia planowanej zabudowy;
- 3) zabrania się powstawania obiektów budowlanych nie spełniających wymogów zawartych w niniejszej Uchwale, a w szczególności w odniesieniu do wysokości zabudowy, wymaganych form architektonicznych, całkowitej powierzchni zabudowy i wymaganej powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) należy przestrzegać zasad harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy określonych w §7.

Rozdział 4.

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 11. 1. Północno - zachodnia część obszaru planu objęta jest ochroną konserwatorską, gdyż znajduje się w zabytkowym układzie przestrzennym miasta Raczek, wpisanym do rejestru zabytków pod Nr 986, decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Suwałkach- znak: KL WZK 534/986/d/94 z dnia 23 marca 1994r.

2. Całość zabytkowego układu przestrzennego miasta Raczek obejmuje rynek wraz z przyległym układem ulicznym, rozciągającym się do rzeki Rospudy. Zabudowa i układ urbanistyczny stanowi charakterystyczny, małomiasteczkowy krajobraz kulturowy, którego niewielka część jest objęta ustaleniami niniejszego planu.

3. Roboty budowlane w zabytkowym układzie przestrzennym miasta Raczek można prowadzić spełniając warunki określone w ustawie z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2014r. poz.1446 z późn.zm.).

4. Na obszarze objętym niniejszym planem znajduje się zaewidencjonowane stanowisko archeologiczne, znajdujące się na terenach oznaczonych symbolami: 1MN, 2KD, 2KDW (Raczek 4, nr stanowiska 27).

5. Na zewidencjonowanym stanowisku archeologicznym należy przestrzegać zasad określonych w art. 31 ust 1a ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

6. W przypadku natrafienia, w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy postępować zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

7. Na obszarze objętym planem występują dwa obiekty militarne z okresu II wojny światowej wskazane na szlakach turystycznych „Fortyfikacje pozycji granicznej”.

Rozdział 5.

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 12. Na obszarze objętym niniejszym planem, poza pasami dróg publicznych, nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej.

Rozdział 6.**ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW I OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH**

§ 13. Na obszarze objętym niniejszym planem nie wstępują tereny ochrony uzdrowiskowej.

§ 14. Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują udokumentowane złoża kruszywa naturalnego, tereny górnicze.

§ 15. 1. Na części obszaru objętego niniejszym planem występuje Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”, ustanowiony na podstawie przepisów odrębnych o ochronie przyrody, którego granice wskazano na rysunku planu.

2. Na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy”, obowiązują ograniczenia i zakazy w zagospodarowaniu terenów wymienione w § 9.

§ 16. 1. Wzdłuż rzeki Rospudy występują obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi, wskazane na rysunku planu.

2. Na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zagospodarowanie terenów musi być zgodne z przepisami odrębnymi, w tym ustawy z dnia 18 lipca 2001r. „Prawo wodne” (j.t. Dz.U z 2015r. poz.469 późn.zm.).

3. Na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, obowiązują przepisy dotyczące ochrony przyrody, o których mowa w § 9.

4. Ochronę ludzi i mienia przed powodzią realizuje się przez zagospodarowanie przestrzenne doliny rzecznej i terenów zalewowych ustalone w niniejszym planie.

5. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi wraz z zasięgiem zalewu bezpośredniego wodą o prawdopodobieństwie 1% wskazano na rysunku planu zgodnie z wytycznymi opracowania pod nazwą „Studium dla potrzeb planów ochrony przeciwpowodziowej- rzeka Rospuda”.

6. Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:

- 1) wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych;
- 2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;
- 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód, a także utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie.

7. W uzasadnionych przypadkach, zwolnienie z wyżej wymienionych zakazów jest możliwe na podstawie przepisów prawa wodnego.

§ 17. 1. Na terenach oznaczonych symbolami: 8UT, 9UT, 10UT i 11ZP, występują obszary narażone na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, o kącie nachylenia zboczy powyżej 15°, wskazane na rysunku planu.

2. Zagospodarowanie skarp winno trwale zabezpieczać przed ich osuwaniem i erodowaniem.

3. Na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, obowiązują przepisy dotyczące ochrony przyrody, o których mowa w § 9.

4. Skarpy, na których występuje niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, nie można pozbawiać trwałego zadarnienia, zakrzaczenia i zadrzewienia, które stanowią podstawowy sposób zabezpieczenia.

5. Dopuszczalne sposoby zabezpieczeń skarp określono w przepisach szczegółowych, odnoszących się do zagospodarowania poszczególnych terenów, stosownie do ich przeznaczenia (Rozdział 10).

§ 18. 1. Na obszarze objętym niniejszym planem występuje część zabytkowego układu przestrzennego miasta Raczki, podlegającego ochronie konserwatorskiej na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, którego granice wskazano na rysunku planu.

2. W zabytkowym układzie przestrzennym miasta Raczki obowiązują ograniczenia i zakazy w zagospodarowaniu wymienione w § 11.

§ 19. 1. Na terenie oznaczonym symbolem 13ZL występują lasy, chronione na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

2. Tereny lasów pozostaną w dotychczasowym użytkowaniu, zgodnie z przepisami o lasach.

§ 20. Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują strefy ochrony sanitarnej.

§ 21. Ustalenia w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

- 1) zabudowę należy zlokalizować, zaprojektować, zrealizować i użytkować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 2) należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków;
- 3) istniejąca i planowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo - gaśniczych straży pożarnej;
- 4) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe.

§ 22. W zakresie obrony cywilnej obowiązują przepisy odrębne w sprawie szczegółowego zakresu działania szefa obrony cywilnej kraju, szefów obrony cywilnej województw, powiatów i gmin.

§ 23. Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują obiekty ani szczególne wymagania związane bezpieczeństwem państwa.

§ 24. Na obszarze objętym niniejszym planem nie występują krajobrazy priorytetowe, określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego.

Rozdział 7.

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY

§ 25. 1. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Dolina Rospudy” ustalono w Rozdziale 3 niniejszej Uchwały.

2. Ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w zabytkowym układzie przestrzennym miasta Raczki ustalono w Rozdziale 4 niniejszej Uchwały.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej zabrania się realizacji usług innych niż usługi nieuciążliwe.

4. Zabrania się działalności gospodarczej i lokalizacji przedsięwzięć mogących obniżyć standard zamieszkania i wypoczynku powodujących przekroczenie norm hałasu, emisji zanieczyszczeń, itp.

5. Zabrania się realizacji tymczasowych obiektów budowlanych nie spełniających wymagań określonych dla poszczególnych terenów w Rozdziale 10.

6. W budynkach narażonych na oddziaływanie ponadnormatywnego hałasu związanego z użytkowaniem dróg, należy zapewnić odpowiednią izolacyjność akustyczną przegród zewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi o warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

7. Na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi ustala się ograniczenia w ich zagospodarowaniu, określone w § 16 niniejszej Uchwały.

8. Na obszarach narażonych na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych ustala się ograniczenia w ich zagospodarowaniu, określone w § 17 niniejszej Uchwały.

9. Zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych (rzeki Rospudy), w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar.

10. Na obszarze objętym niniejszym planem zabrania się lokalizacji wszelkich urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru.

Rozdział 8.**USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI****§ 26. 1. Łączność komunikacyjną terenów objętych niniejszym planem zapewniają:**

- 1) istniejąca droga powiatowa - ul.1 Maja, klasy Z- zbiorczej, znajdująca się poza granicami niniejszego planu;
- 2) istniejąca droga gminna - ul. Raczkowska, planowana w istniejącym pasie drogowym, jako droga publiczna klasy D - dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD;
- 3) istniejąca droga gminna - ul. Wiśniowa, znajdująca się poza granicami niniejszego planu;
- 4) istniejąca droga gminna - ul. Kazimierza Wielkiego, planowana w istniejącym pasie drogowym, jako droga publiczna klasy D - dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem 3KD.

2. Bezpośrednią obsługę komunikacyjną terenów objętych niniejszym planem zapewnia:

- 1) planowane drogi publiczne klasy D - dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KD, 2KD, 3KD, obsługujące tereny: 1MN, 2MN, 6U, 9UT;
- 2) część pasa drogi gminnej, planowanej jako droga publiczna klasy D - dojazdowej, oznaczona na rysunku planu symbolem 4KD, obsługująca teren 10UT;
- 3) istniejąca droga wewnętrzna 1KDW i planowane drogi wewnętrzne, oznaczone na rysunku planu symbolami: 2KDW, 3KDW, obsługujące tereny: 1MN, 3RM, 5U, 7US, 8UT, 12R.

3. Drogi publiczne oraz drogi wewnętrzne oznaczone symbolami 1KDW i 2KDW należy projektować o parametrach właściwych dla dróg publicznych w klasie D - dojazdowej.

4. Drogię wewnętrzną 3KDW należy projektować zgodnie z przepisami prawa budowlanego, a w szczególności zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, umożliwiając nawrót samochodów obsługowych.

5. Ustalenia szczegółowe dotyczące zagospodarowania pasów drogowych zawarto w Rozdziale 10 niniejszej Uchwały.

Rozdział 9.**USTALENIA W ZAKRESIE ZASAD MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

§ 27. 1. System zaopatrzenia w media wymaga budowy sieci infrastruktury technicznej i urządzeń infrastruktury technicznej na potrzeby planowanych terenów budowlanych.

2. Lokalizację inwestycji celu publicznego, stanowiących infrastrukturę techniczną: wodociągową, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej, elektroenergetyczną, telefoniczną, teleinformatyczną, gazową i inną, przewiduje się głównie w pasach ciągów komunikacyjnych.

3. Dopuszcza się lokalizację odcinków sieci i potrzebnych urządzeń infrastruktury technicznej na wszelkich terenach objętych niniejszym planem, pod warunkiem, że jest to uzasadnione optymalizacją rozwiązań technicznych.

4. Inwestycje, o których mowa w ust. 2 i 3 należy realizować w sposób umożliwiający zagospodarowanie terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.

5. Budowa, przebudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu, w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne, w szczególności: prawo budowlane, prawo energetyczne, ustawa o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, ustawa o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

6. Dopuszcza się przebudowę istniejących urządzeń infrastruktury technicznej wynikającą z zaspokojenia zapotrzebowania na media, utrzymania ich w należytym stanie techniczno - użytkowym, potrzeby usunięcia kolizji oraz zastosowania nowych technologii i form usprawniających przesył.

7. Dopuszcza się budowę i eksploatację innych sieci i urządzeń technicznych, nie wymienionych w niniejszej uchwale, pod warunkiem spełnienia wymagań zawartych w odpowiednich przepisach odrębnych i ustaleniach niniejszego planu.

8. Zabrania się lokalizacji urządzeń technicznych, których wysokość przekracza 25,00 m nad poziom terenu.

9. Na obszarze objętym niniejszym planem przewiduje się możliwość lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną i termalną, o mocy nie większej niż mikroinstalacja w rozumieniu art.2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015r. o odnawialnych źródłach energii, z jednoczesnym wykluczeniem.

§ 28. 1. Zapotrzebowanie na energię elektryczną terenów budowlanych przewiduje się pokryć z:

- 1) istniejącej i planowanej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 2) istniejących i planowanych stacji transformatorowych, wynikających z zapotrzebowania planowanej zabudowy.
2. Rozwój sieci elektroenergetycznej oraz zasilanie odbiorców należy realizować zgodnie z przepisami prawa energetycznego i przepisami budowlanymi.
3. Wszystkie działki budowlane muszą posiadać przyłącze elektroenergetyczne, umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania terenu.
4. Rozprowadzenie energii po stronie urządzeń niskiego napięcia odbywać się będzie liniami kablowymi.
5. Do potrzeb nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przewiduje się kontenerową stację transformatorową na terenie E.
6. Do potrzeb usług turystycznych przewiduje się kontenerową stację transformatorową na terenie 10UT.
7. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych na innych terenach wymagających zasilania, niż wymienione powyżej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 29. 1. Zaopatrzenie w wodę działek budowlanych przewiduje się docelowo pokryć z gminnego systemu wodociągowego.

2. Ustala się, że woda dostarczana będzie na potrzeby socjalno-bytowe i przeciwpożarowe.
3. Sieć wodociągowa w pasach dróg publicznych winna być wyposażona w hydranty uliczne spełniające wymagania przepisów odrębnych.
4. W przypadku braku możliwości technicznych podłączenia budynku do gminnej sieci wodociągowej, dopuszcza się wykorzystanie przez inwestora własnego ujęcia wody.

§ 30. 1. Odprowadzenie ścieków bytowych z terenów budowlanych przewiduje się docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, wymagającej rozbudowy.

2. Ścieki pochodzące z zabudowy usługowej należy obowiązkowo odprowadzić do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej.

3. W przypadku braku możliwości technicznych podłączenia budynku mieszkalnego jednorodzinnego do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się tymczasowe zastosowanie indywidualnego, szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe, z którego zawartość należy wywozić do punktu zlewowego oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Kanały sanitarne i przyłącza muszą być wykonane w technologii zapewniającej szczelność.

§ 31. 1. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni ciągów komunikacyjnych przewiduje się w oparciu o urządzenia odwadniające w ciągach komunikacyjnych. Odbiornikiem ścieków jest lokalny system odwadniający.

2. Wody opadowe i roztopowe występujące na terenach budowlanych przewiduje się usuwać w oparciu o lokalny system odwadniający, z możliwością ich zagospodarowania w obrębie działki, do której inwestor posiada prawo.

§ 32. 1. Ogrzewanie budynków planuje się w oparciu o własne, indywidualne źródła energii, niskoemisyjne i nieemisyjne, spełniające wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza.

2. Do ogrzewania budynków i pozyskania ciepłej wody preferuje się stosowanie kotłowni olejowych i gazowych, ogrzewania elektrycznego, pomp ciepła, kolektorów słonecznych i innych odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem wykorzystujących siłę wiatru.

§ 33. 1. Zaopatrzenie w gaz będzie możliwe, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy sieci gazowej.

2. W pasach gminnych dróg publicznych należy przewidywać rezerwę terenu pod rozdzielczą sieć gazową do zaopatrzenia zabudowy.

3. Zagospodarowanie działek budowlanych winno umożliwiać podłączenie każdego budynku mieszkalnego jednorodzinnego, usługowego, do sieci gazowniczej, stosownie do potrzeb.

§ 34. 1. Połączenia telekomunikacyjne przewiduje się z istniejącej i planowanej sieci oraz jej odgałęzień na terenie objętym planem.

2. Sieci telekomunikacyjne, w formie podziemnej kanalizacji telefonicznej przewiduje się głównie w wyznaczonych ciągach komunikacyjnych.

3. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w tym związanych z sieciami szerokopasmowymi, zgodnie z przepisami o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, o ile nie są sprzeczne z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie i nie naruszają ustanowionych w planie zakazów i ograniczeń.

§ 35. 1. Zasady usuwania odpadów określa „Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Raczki”, sporządzony na podstawie przepisów odrębnych o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

2. Na każdej działce budowlanej należy zapewnić urządzenia służące utrzymaniu porządku, stosownie do potrzeb obiektu.

§ 36. 1. Zabrania się niszczenia i uszkodzania urządzeń melioracji wodnych.

2. Wszelkie przekształcenia systemu melioracji wymagają przeprowadzenia postępowania, zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego.

Rozdział 10.

SZCZEGÓŁOWE USTALENIA W ZAKRESIE PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ ZASAD KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

§ 37. 1. Ustala się linie rozgraniczające odcinka gminnej drogi publicznej – ul. Raczkowej - wyznaczające pas drogowy o zmiennej szerokości od 6,00 m do 14,00 m (o powierzchni ok. 0,14 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem **1KD**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ul. Raczkowska obsługuje tereny przeznaczone pod zabudowę 1MN i 4U, oraz tereny mieszkaniowe znajdujące się poza granicami niniejszego planu.

3. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy w klasie D - dojazdowej.

4. Na wyznaczonym terenie komunikacyjnym przewiduje się:

- 1) jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 6,00 m;
- 2) skrzyżowania z drogami publicznymi;
- 3) zjazdy na drogi wewnętrzne;
- 4) chodnik dla pieszych;
- 5) podziemne urządzenia odwadniające;
- 6) urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
- 7) urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą;
- 8) urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi;

9) trasę szlaku rowerowego „Fortyfikacje Pozycji Granicznej”.

§ 38. 1. Ustala się linie rozgraniczające gminnej drogi publicznej, wyznaczające pas drogowy o szerokości nie mniejszej niż 10,00 m, z uwzględnieniem trójkątów widoczności (o powierzchni ok. 0,31 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem **2KD**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego droga 2KD obsługuje tereny 1MN.

3. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy w klasie D - dojazdowej.

4. Na wyznaczonym terenie komunikacyjnym przewiduje się:

- 1) jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5,00 m;
- 2) skrzyżowanie z drogą publiczną 1KD;
- 3) zjazd na drogę wewnętrzną 3KDW;
- 4) obustronne chodniki dla pieszych;
- 5) zielen towarzyszącą;
- 6) podziemne urządzenia odwadniające;
- 7) urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
- 8) urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą;
- 9) urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi.

§ 39. 1. Ustala się linie rozgraniczające gminnej drogi publicznej – ul.Kazimierza Wielkiego - wyznaczające pas drogowy o zmiennej szerokości od 8,00 m do 10,00 m, (o powierzchni ok. 0,28 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem **3KD**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ul.Kazimierza Wielkiego obsługuje tereny przeznaczone pod zabudowę 6U i 2MN oraz tereny mieszkaniowe znajdujące się poza granicami niniejszego planu.

3. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy w klasie D - dojazdowej.

4. Na wyznaczonym terenie komunikacyjnym przewiduje się:

- 1) jezdnię o szerokości nie mniejszej niż 5,00 m;
- 2) skrzyżowania z drogami publicznymi;
- 3) obustronne chodniki dla pieszych;
- 4) zielen towarzyszącą;
- 5) podziemne urządzenia odwadniające;
- 6) urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;
- 7) urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą;
- 8) urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi.

§ 40. 1. Ustala się linie rozgraniczające gminnej drogi publicznej, wyznaczające część pasa drogowego (o powierzchni ok. 0,03 ha), oznaczonego na rysunku planu symbolem **4KD**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego droga 4KD (wraz z jej poszerzeniem znajdującym się poza granicami niniejszego planu) umożliwi dostęp do terenu 10UT.

3. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy w klasie D - dojazdowej.

4. Na wyznaczonym terenie komunikacyjnym przewiduje się:

- 1) chodnik dla pieszych;
- 2) zielen towarzyszącą;
- 3) podziemne urządzenia odwadniające;
- 4) urządzenia techniczne związane z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu;

- 5) urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą;
- 6) urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi.

§ 41. 1. Ustala się linie rozgraniczające odcinka gminnej drogi wewnętrznej – ul. Nadrzecznej - wyznaczające pas drogowy o szerokości nie mniejszej niż 8,00 m (o powierzchni ok. 0,22 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDW**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, gminna droga wewnętrzna 1KDW, o charakterze publicznym, obsługuje tereny przeznaczone pod zabudowę, oznaczone symbolami: 1MN, 5U, 3RM, oraz tereny usług turystyczno- wypoczynkowych 8UT i tereny rolnicze 12R.

3. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi jak dla ciągu pieszo – jezdnego, w rozumieniu przepisów budowlanych.

4. Na wyznaczonym terenie komunikacyjnym przewiduje się:

- 1) nawierzchnię pieszo - jezdnią o szerokości nie mniejszej niż 5,00 m;
- 2) urządzenia odwadniające;
- 3) pobocza;
- 4) zieleni towarzyszącą;
- 5) urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi;
- 6) trasę szlaku rowerowego „Fortyfikacje Pozycji Granicznej”.

§ 42. 1. Ustala się linie rozgraniczające drogi wewnętrznej, wyznaczające pas drogowy o szerokości nie mniejszej niż 10,00 m, z placem manewrowym (o powierzchni ok. 0,15 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem **2KDW**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, droga wewnętrzna 2KDW obsługuje tereny przeznaczone pod zabudowę, oznaczone symbolami: 1MN, 3RM, oraz tereny usług sportu i rekreacji 7US i tereny rolnicze 12R.

3. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe ulicy jak dla ciągu pieszo – jezdnego, w rozumieniu przepisów budowlanych.

4. Na wyznaczonym terenie komunikacyjnym przewiduje się:

- 1) nawierzchnię pieszo - jezdnią o szerokości nie mniejszej niż 5,00 m;
- 2) urządzenia odwadniające;
- 3) pobocza;
- 4) zieleni towarzyszącą;
- 5) urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi.

§ 43. 1. Ustala się linie rozgraniczające drogi wewnętrznej, wyznaczające plac manewrowy (o łącznej powierzchni ok. 0,04 ha), oznaczony na rysunku planu symbolem: **3KDW**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego, droga wewnętrzna 3KDW obsługuje tereny przeznaczone pod zabudowę, oznaczone symbolem 1MN.

3. Ustala się wymagania techniczne i użytkowe drogi jak dla ciągu pieszo – jezdnego, w rozumieniu przepisów budowlanych.

4. Na wyznaczonym terenie komunikacyjnym przewiduje się:

- 1) plac manewrowy o szerokości nie mniejszej niż 24,00 m, jak pokazano na rysunku planu;
- 2) podziemne urządzenia odwadniające;
- 3) urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z funkcją komunikacyjną drogi.

§ 44. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (o powierzchni 4,39 ha), oznaczone na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenach MN przewiduje się budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki i budowle pomocnicze wraz z zielenią rekreacyjną.

3. W granicach terenu 1MN, wskazuje się na rysunku planu obszary chronione w zakresie:

- 1) ochrony konserwatorskiej wynikającej z przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o których mowa w § 11;
- 2) ochrony skarp przed osuwaniem się mas ziemnych, wynikających z przepisów prawa geologicznego i górniczego, o których mowa w § 17.

4. W granicach terenu 2MN, wskazuje się na rysunku planu obszary chronione w zakresie ochrony przyrody wynikającej z przepisów o ochronie przyrody, o których mowa w § 9.

5. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, na terenach MN ustala się możliwość realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych z lokalem usługowym, pod warunkiem, że powierzchnia tego lokalu nie przekroczy 30% powierzchni całkowitej budynku, a rodzaj dodatkowej funkcji należy do usług nieuciążliwych.

6. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenów MN:

- 1) obsługę komunikacyjną działek budowlanych na terenie 1MN przewiduje się z:
 - a) drogi powiatowej - ul.1 Maja, znajdującej się poza granicami planu,
 - b) gminnej drogi publicznej 1KD – ul. Raczkowskiej,
 - c) gminnej drogi wewnętrznej 1KDW – ul. Nadrzeczej,
 - d) planowanej gminnej drogi publicznej 2KD,
 - e) planowanych dróg wewnętrznych 2KDW i 3KDW;
- 2) obsługę komunikacyjną działek budowlanych na terenie 2MN przewiduje się z gminnej drogi publicznej 3KD – ul. Kazimierza Wielkiego;
- 3) na działce budowlanej mogą powstać budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalne jednorodzinne z lokalem usługowym oraz budynki i budowle pomocnicze, zgodnie z przeznaczeniem terenu;
- 4) na działce budowlanej należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 50% jej powierzchni;
- 5) powierzchnia całkowita zabudowy na działce budowlanej nie może przekroczyć 35% jej powierzchni;
- 6) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,00 do 0,35;
- 7) ustala się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg, w odległości wskazanej na rysunku planu;
- 8) budynki należy lokalizować w obszarze wyznaczonym liniami zabudowy, zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 9) dla części budynków mieszkalnych jednorodzinnych ustala się obowiązującą linię zabudowy wzdłuż dróg, według rysunku planu;
- 10) główne kalenice dachów na budynkach mieszkalnych należy ustawiać równolegle do osi obsługującej drogi, według schematu określonego na rysunku planu;
- 11) budynki pomocnicze, należy lokalizować na granicy działek, według schematu określonego na rysunku planu;
- 12) urządzenia budowlane należy lokalizować na terenach MN, zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 13) dopuszcza się lokalizację osłon śmietnikowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 6,00 m² w odległości 1,50 m od granicy pasa drogowego oraz na granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 14) miejsca parkowania samochodów - w ilości stosownej do indywidualnych potrzeb zabudowy, lecz nie mniej niż 2 stanowiska parkowania (poza garażem) na jedno mieszkalnie - należy zapewnić na działkach budowlanych;

- 15) ogrodzenia o wysokości nie przekraczającej 1,50 m, należy lokalizować w miejscu wyznaczonym przez planowaną linię rozgraniczającą drogi;
- 16) wszystkie budynki i budowle planowane na poszczególnych działkach budowlanych winne spełniać wymagania harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy, określone w § 7.

7. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków mieszkalnych jednorodzinnych i mieszkalnych jednorodzinnych z lokalem usługowym:

- 1) wysokość budynków, mierzona od poziomu obsługującej drogi, w osi wjazdu na działkę budowlaną, do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 10,00 m;
- 2) należy stosować dwuspadowe, wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 4) dopuszcza się dobudowane elementy budynku w postaci garażu, części gospodarczej, części rekreacyjnej, lokalu usługowego, ganku, zadaszonego tarasu, ogrodu zimowego, lukarni, wykuszy itp. z innym kątem nachylenia dachu niż 35° - 45°, lub ze stropodachem, lub wykończone tarasem;
- 5) kalenice dachów na budynkach zlokalizowanych najbliżej obsługującej drogi, należy ustawiać równoległe lub prostopadłe do linii zabudowy, według schematu określonego na rysunku planu.

8. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków i budowli pomocniczych:

- 1) powierzchnia zabudowy budynków pomocniczych – do 35 m²;
- 2) poziom posadowienia parterów ustala się na wysokości nie większej niż 0,15 m nad naturalny poziom terenu przy głównym wejściu lub bramie wjazdowej do budynku;
- 3) w budynkach pomocniczych łączonych na granicy działek, należy stosować dachy dwuspadowe, o kącie nachylenia głównych połaci 15°;
- 4) kalenice dachów należy ustawiać na granicy działek, na wysokości 4,0 m nad poziom posadowienia parterów;
- 5) dopuszcza się indywidualne formy wolno stojących budowli pomocniczych, pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu nie przekroczy 50 m² i wysokość nie przekroczy 5,0 m;
- 6) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.

§ 45. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej (o powierzchni ok. 0,56 ha), oznaczone na rysunku planu symbolem **3RM**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 3RM przewiduje się zabudowę zagrodową, w ramach której możliwa jest realizacja budynków mieszkalnych oraz budynków i budowli pomocniczych, służących prowadzeniu gospodarstwa ogrodniczego lub rybackiego.

3. W granicach terenu 3RM, wskazuje się na rysunku planu obszary chronione w zakresie:

- 1) ochrony przyrody wynikającej z przepisów o ochronie przyrody, o których mowa w § 9;
- 2) ochrony konserwatorskiej wynikającej z przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o których mowa w § 11.

4. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, na terenie 3RM ustala się możliwość przystosowania budynków mieszkalnych do świadczenia usług agroturystycznych oraz ustala się możliwość realizacji budynków i budowli pomocniczych związanych z usługami agroturystycznymi np. sauna, altana, wiata wypoczynkowa, grill, staw rybny, małe urządzenia sportowe i zabawowe, itp.

5. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu 3RM:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się z gminnej drogi wewnętrznej 1KDW – ul. Nadrzeczej;
- 2) na terenie mogą powstać budynki mieszkalne, budynki i budowle pomocnicze;
- 3) należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 60% powierzchni terenu 3RM;
- 4) powierzchnia całkowita zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu 3RM;

- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,00 do 0,25;
- 6) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od strony dróg i rzeki, wskazane na rysunku planu;
- 7) budynki należy lokalizować w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 8) urządzenia budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 9) miejsca parkowania samochodów - w ilości stosownej do indywidualnych potrzeb zabudowy, lecz nie mniej niż 2 stanowiska parkowania (poza garażem) na jedno mieszkalnie - należy zapewnić na terenie 3RM;
- 10) ogrodzenia o wysokości nie przekraczającej 1,50 m, należy lokalizować w miejscu wyznaczonym przez planowaną linię rozgraniczającą drogi 1KDW;
- 11) wszystkie budynki i budowle planowane na poszczególnych działkach budowlanych winne spełniać wymagania harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy, określone w § 7.

6. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków mieszkalnych:

- 1) wysokość budynków, mierzona od poziomu obsługującej drogi, w osi wjazdu na działkę budowlaną, do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 10,00 m;
- 2) należy stosować dwuspadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 4) dopuszcza się dobudowane elementy budynku w postaci garażu, części gospodarczej, części rekreacyjnej, ganku, zadaszzonego tarasu, ogrodu zimowego, lukarni, wykuszy itp. z innym kątem nachylenia dachu niż 35° - 45°, lub ze stropodachem, lub wykończone tarasem.

7. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków i budowli pomocniczych:

- 1) wysokość budynków i budowli pomocniczych ogranicza się do 7,00 m, od poziomu terenu, z dopuszczeniem podpiwniczenia;
- 2) powierzchnia zabudowy budynków i budowli pomocniczych – do 100 m²;
- 3) poziom posadowienia parterów ustala się na wysokości nie większej niż 0,15 m nad naturalny poziom terenu przy głównym wejściu lub bramie;
- 4) dopuszcza się indywidualne formy wolno stojących budowli pomocniczych, pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu nie przekroczy 50 m² i wysokość nie przekroczy 5,0 m;
- 5) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.

§ 46. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej (o powierzchni ok.0,09 ha), oznaczone na rysunku planu symbolem 4U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 4U przewiduje się usługi kultury, turystyki, handlu, gastronomii, w tym izba etnograficzna i inne funkcje o charakterze pomocniczym, nieuciążliwym.

3. W granicach terenu 4U wskazuje się na rysunku planu obszary chronione w zakresie ochrony konserwatorskiej, wynikającej z przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o których mowa w §11.

4. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z drogi publicznej 1KD – ul.Raczkowska;
- 2) należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 10% powierzchni terenu 4U;
- 3) powierzchnia całkowita zabudowy nie może przekroczyć 35 % powierzchni terenu 4U;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,00 do 0,35;
- 5) ustala się obowiązującą linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością realizacji budynków na granicy z działkami sąsiednimi lub w odległości mniejszej niż 3,0 m;
- 6) urządzenia budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami budowlanymi;

- 7) dopuszcza się lokalizację osłon śmietnikowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 6,00 m²;
- 8) nie przewiduje się parkowania samochodów;
- 9) ogrodzenia - stosowne do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu;
- 10) wszystkie obiekty planowane na terenie 4U winne spełniać wymagania harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy, określone w § 7.

5. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków:

- 1) wysokość budynków, mierzona od poziomu obsługującej drogi, w osi wjazdu na działkę budowlaną, do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 10,00 m;
- 2) należy stosować dwuspadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 4) dopuszcza się dobudowane elementy budynku w postaci: ganku, zadaszonego tarasu, ogrodu zimowego, lukarn, wykuszy itp. z innym kątem nachylenia dachu niż 35° - 45°;
- 5) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.

§ 47. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej (o powierzchni ok.0,09 ha), oznaczone na rysunku planu symbolem **5U**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 5U, przewiduje się usługi kultury, turystyki, handlu, gastronomii, inne funkcje o charakterze pomocniczym, nieuciążliwym.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na terenie 5U ustala się możliwość lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami nieuciążliwymi.

4. W granicach terenu 5U, wskazuje się na rysunku planu obszary chronione w zakresie:

- 1) ochrony konserwatorskiej wynikającej z przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o których mowa w § 11;
- 2) ochrony skarp przed osuwaniem się mas ziemnych, wynikających z przepisów prawa geologicznego i górniczego, o których mowa w § 17.

5. Na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, wskazanym na rysunku planu, dopuszcza się realizację budowli mających na celu zabezpieczenie skarp przed osuwaniem się np., tarasowe ukształtowanie zejścia, palisady, schody terenowe.

6. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z drogi wewnętrznej 1KDW – ul. Nadrzeczna lub 2KDW;
- 2) należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 20% powierzchni terenu 5U;
- 3) powierzchnia całkowita zabudowy nie może przekroczyć 35% powierzchni terenu 5U;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,00 do 0,35;
- 5) ustala się obowiązującą linię zabudowy i nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) budynki pomocnicze, należy lokalizować na granicy działek, według schematu określonego na rysunku planu;
- 7) dopuszcza się lokalizację budowli mających na celu zabezpieczenie skarp przed osuwaniem się, na granicy działek sąsiednich, pod warunkiem, że nie spowoduje to osuwania na sąsiednich terenach;
- 8) urządzenia budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 9) dopuszcza się lokalizację osłon śmietnikowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 6,00 m²;
- 10) miejsca parkowania samochodów - w ilości stosownej do potrzeb klientów i obsługi, lecz nie mniej niż 2 stanowiska na 100 m² powierzchni całkowitej wszystkich budynków - należy zapewnić na terenie 5U;
- 11) ogrodzenia - stosowne do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu;

12) wszystkie obiekty planowane na terenie 5U winne spełniać wymagania harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy, określone w § 7.

7. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków:

- 1) wysokość budynków, mierzona od poziomu obsługującej drogi, w osi wjazdu na działkę budowlaną, do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 10,00 m;
- 2) należy stosować dwuspadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
- 3) dopuszcza się łączenie dachów dwuspadowych;
- 4) dopuszcza się podpiwniczenie budynków;
- 5) dopuszcza się dobudowane elementy budynku w postaci: ganku, zadaszonego tarasu, ogrodu zimowego, lukarn, wykuszy itp. z innym kątem nachylenia dachu;
- 6) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.

8. Ustala się następujące warunki kształtowania budowli:

- 1) preferuje się indywidualne formy budowl, stosownie do potrzeb funkcjonalnych;
- 2) do kształtowania budowli należy stosować drewno jako dominujący materiał budowlany;
- 3) powierzchnia terenu pod deszczochronem - do 50 m²;
- 4) wysokość deszczochronu - do 5,0 m;
- 5) nie ogranicza się ilości wolno stojących deszczochronów.

§ 48. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej (o powierzchni ok.0,33 ha), oznaczone na rysunku planu symbolem 6U.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 6U, przewiduje się usługi kultury, turystyki, handlu, gastronomii, inne funkcje o charakterze pomocniczym, nieuciążliwym.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego na terenie 6U ustala się możliwość lokalizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego z usługami nieuciążliwymi.

4. W granicach terenu 6U, wskazuje się na rysunku planu obszary chronione w zakresie ochrony skarp przed osuwaniem się mas ziemnych, wynikających z przepisów prawa geologicznego i górniczego, o których mowa w § 17.

5. Na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, wskazanym na rysunku planu, dopuszcza się realizację budowli mających na celu zabezpieczenie skarp przed osuwaniem się np., tarasowe ukształtowanie zejścia, palisady, schody terenowe.

6. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z drogi publicznej 3KD – ul. Kazimierza Wielkiego lub z ul. Wiśniowej, znajdującej się poza granicami niniejszego planu;
- 2) należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 20% powierzchni terenu 6U;
- 3) powierzchnia całkowita zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni terenu 6U;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,00 do 0,50;
- 5) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością realizacji budynków pomocniczych na granicy z działkami sąsiednimi;
- 6) dopuszcza się lokalizację budowli mających na celu zabezpieczenie skarp przed osuwaniem się, na granicy działek sąsiednich, pod warunkiem, że nie spowoduje to osuwania na sąsiednich terenach;
- 7) urządzenia budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 8) dopuszcza się lokalizację osłon śmietnikowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 6,00 m²;
- 9) miejsca parkowania samochodów - w ilości stosownej do potrzeb klientów i obsługi, lecz nie mniej niż 3 stanowiska na 100 m² powierzchni całkowitej wszystkich budynków - należy zapewnić na terenie 6U;

- 10) zapewnić minimum 1 miejsce parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 11) ogrodzenia - stosowne do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu;
- 12) wszystkie obiekty planowane na terenie 6U winne spełniać wymagania harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy, określone w § 7.

7. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków:

- 1) wysokość budynków, mierzona od poziomu obsługującej drogi, w osi wjazdu na działkę budowlaną, do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 13,00 m;
- 2) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 4) dopuszcza się dobudowane elementy budynku w postaci: ganku, zadaszonego tarasu, ogrodu zimowego, lukarn, wykuszy itp. z innym kątem nachylenia dachu niż 35°-45°;
- 5) na budynku usługowym dopuszcza się zastosowanie stropodachów z przeznaczeniem na tarasy widokowe na wysokości do 10,00 m, mierzonej od poziomu obsługującej drogi, w osi wjazdu na działkę budowlaną;
- 6) dopuszcza się ukształtowanie punktu widokowego, wyniesionego na tarasie widokowym budynku usługowego, ze stropodachem na wysokości do 13,0 m, mierzonej od poziomu obsługującej drogi, w osi wjazdu na działkę budowlaną;
- 7) ustalone wysokości tarasów widokowych nie dotyczą urządzeń technicznych i ich obudowy oraz balustrad, attyk i innych ozdobnych elementów architektonicznych;
- 8) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.

8. Ustala się następujące warunki kształtowania budowli:

- 1) preferuje się indywidualne formy budowli, stosownie do potrzeb funkcjonalnych;
- 2) do kształtowania budowli należy stosować drewno jako dominujący materiał budowlany;
- 3) powierzchnia terenu pod deszczochronem - do 50 m²;
- 4) wysokość deszczochronu - do 5,0 m;
- 5) nie ogranicza się ilości wolno stojących deszczochronów.

§ 49. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej w zakresie usług sportu i rekreacji (o powierzchni ok. 0,17 ha), oznaczone na rysunku planu symbolem 7US.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 7US możliwa jest realizacja takich obiektów jak: mini amfiteatr, terenowe urządzenia sportowe, wc typu „toy-toy”, deszczochrony, mała architektura ogrodowa i parkowa.

3. W granicach terenu 7US, wskazuje się na rysunku planu obszary chronione w zakresie ochrony skarp przed osuwaniem się mas ziemnych, wynikających z przepisów prawa geologicznego i górniczego, o których mowa w § 17.

4. Na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, wskazanym na rysunku planu, dopuszcza się realizację budowli mających na celu zabezpieczenie skarp przed osuwaniem się np. amfiteatr, schody terenowe, palisady itp.

5. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z drogi wewnętrznej 2KDW;
- 2) należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 70% powierzchni terenu 8UT;
- 3) powierzchnia całkowita zabudowy nie może przekroczyć 10% powierzchni terenu 7US;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,00 do 0,10;
- 5) linie zabudowy - zagospodarowanie terenu należy planować zgodnie z przepisami budowlanymi;

- 6) dopuszcza się lokalizację budowli mających na celu zabezpieczenie skarp przed osuwaniem się, na granicy działek sąsiednich, pod warunkiem, że nie spowoduje to osuwania na sąsiednich terenach;
- 7) urządzenia budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 8) dopuszcza się lokalizację osłon śmietnikowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 6,00 m² w odległości 1,50 m od granicy pasa drogowego oraz na granicy z sąsiednią działką budowlaną;
- 9) miejsca parkowania samochodów - w ilości stosownej do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu - należy zapewnić na terenie 7US;
- 10) ogrodzenia - stosowne do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu;
- 11) wszystkie budowle planowane na terenie 7US winne spełniać wymagania harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy, określone w § 7.

6. Ustala się następujące warunki kształtowania budowli:

- 1) preferuje się indywidualne formy budowli, stosownie do potrzeb funkcjonalnych;
- 2) powierzchnia terenu pod deszczochronem - do 50 m²;
- 3) wysokość deszczochronu - do 5,0 m;
- 4) nie ogranicza się ilości wolno stojących deszczochronów.

§ 50. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej w zakresie usług turystyczno-wypoczynkowych (o powierzchni ok.0,38 ha), oznaczone na rysunku planu symbolem 8UT.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 8UT możliwa jest realizacja takich obiektów jak: ogólnodostępna plaża, kąpielisko i kajakowa przystań wodna, w tym: pole biwakowe, urządzenia wodne oraz budynki i budowle pomocnicze takie jak: deszczochrony, sauna, urządzenia sanitarne, urządzenia sportowe, mała architektura ogrodowa i parkowa.

3. W granicach terenu 8UT, wskazuje się na rysunku planu obszary chronione w zakresie:

- 1) ochrony krajobrazowej wynikającej z przepisów o ochronie przyrody, o których mowa w §9;
- 2) ochrony przeciwpowodziowej, wynikającej z przepisów prawa wodnego, o których mowa w § 16;
- 3) ochrony skarp przed osuwaniem się mas ziemnych, wynikających z przepisów prawa geologicznego i górniczego, o których mowa w § 17;
- 4) ochrony konserwatorskiej wynikającej z przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o których mowa w § 11.

4. Na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, wskazanym na rysunku planu, dopuszcza się realizację budowli mających na celu zabezpieczenie skarp przed osuwaniem się np. amfiteatr, , tarasowe ukształtowanie zejścia, palisady, schody terenowe.

5. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z drogi wewnętrznej 1KDW;
- 2) należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 80% powierzchni terenu 8UT;
- 3) powierzchnia całkowita zabudowy nie może przekroczyć 3% powierzchni terenu 8UT;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,00 do 0,03;
- 5) linie zabudowy - zagospodarowanie terenu należy ustalać zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 6) dopuszcza się lokalizację budowli mających na celu zabezpieczenie skarp przed osuwaniem się, na granicy działek sąsiednich, pod warunkiem, że nie spowoduje to osuwania na sąsiednich terenach;
- 7) urządzenia budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 8) dopuszcza się lokalizację osłon śmietnikowych o powierzchni zabudowy nie większej niż 6,00 m² w odległości 1,50 m od granicy pasa drogowego oraz na granicy z sąsiednią działką budowlaną;

- 9) miejsca parkowania samochodów - w ilości stosownej do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu – należy zapewnić w formie zatoki wzdłuż drogi 1KDW;
- 10) zapewnić minimum 1 miejsce parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 11) ogrodzenia - stosowne do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu;
- 12) wszystkie budowle planowane na terenie 8UT winne spełniać wymagania harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy, określone w § 7.

6. Ustala się następujące warunki kształtowania budowli:

- 1) preferuje się indywidualne formy budowli, stosownie do potrzeb funkcjonalnych;
- 2) do kształtowania budowli należy stosować drewno jako dominujący materiał budowlany;
- 3) powierzchnia terenu pod deszczochronem - do 20 m²;
- 4) wysokość deszczochronu - do 5,0 m;
- 5) nie ogranicza się ilości wolno stojących deszczochronów;
- 6) urządzenia wodne związane z rzeką Rospudą, należy lokalizować i kształtować zgodnie z przepisami prawa wodnego.

7. Ustala się następujące warunki kształtowania budynku sauny:

- 1) preferuje się indywidualne formy budynku, stosownie do potrzeb funkcjonalnych;
- 2) do kształtowania budynku należy stosować drewno jako dominujący materiał budowlany;
- 3) powierzchnia zabudowy - do 50 m²;
- 4) wysokość budynku - do 5,0 m.

§ 51. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej w zakresie usług turystyczno-wypoczynkowych (o powierzchni ok.0,56 ha), oznaczone na rysunku planu symbolem 9UT.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 9UT możliwa jest realizacja takich obiektów jak: ogólnodostępna plaża, kąpielisko i kajakowa przystań wodna, w tym: pole biwakowe, urządzenia wodne oraz budynki i budowle pomocnicze takie jak: budynek sanitarny, budynek socjalny, sauna, deszczochrony, urządzenia sanitarne, urządzenia sportowe, droga wewnętrzna, mała architektura ogrodowa i parkowa.

3. W granicach terenu 9UT, wskazuje się na rysunku planu obszary chronione w zakresie:

- 1) ochrony krajobrazowej wynikającej z przepisów o ochronie przyrody, o których mowa w §9;
- 2) ochrony przeciwpowodziowej, wynikającej z przepisów prawa wodnego, o których mowa w § 16;
- 3) ochrony skarp przed osuwaniem się mas ziemnych, wynikających z przepisów prawa geologicznego i górniczego, o których mowa w § 17.

4. Na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, wskazanym na rysunku planu, dopuszcza się realizację budowli mających na celu zabezpieczenie skarp przed osuwaniem się np. amfiteatr, , tarasowe ukształtowanie zejścia, palisady, schody terenowe.

5. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z drogi publicznej 3KD – ul.Kazimierza Wielkiego – za pośrednictwem drogi wewnętrznej na terenie 6U, łączącej się z drogą wewnętrzną na terenie 9UT;
- 2) należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 80% powierzchni terenu 9UT;
- 3) powierzchnia całkowita zabudowy nie może przekroczyć 5% powierzchni terenu 9UT;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,00 do 0,05;
- 5) linie zabudowy - zagospodarowanie terenu należy planować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 6) dopuszcza się lokalizację budowli mających na celu zabezpieczenie skarp przed osuwaniem się, na granicy działek sąsiednich, pod warunkiem, że nie spowoduje to osuwania na sąsiednich terenach;

- 7) urządzenia budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 8) parkowanie samochodów – do 10 stanowisk;
- 9) ogrodzenia - stosowne do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu;
- 10) wszystkie budowle planowane na terenie 9UT winne spełniać wymagania harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy, określone w § 8.

6. Ustala się następujące warunki kształtowania budynku sanitarnego, budynku socjalnego, sauny:

- 1) preferuje się indywidualne formy budynków, wzajemnie harmonizujących lub połączonych w jedną całość, stosownie do potrzeb funkcjonalnych;
- 2) do kształtowania budynków należy stosować drewno jako dominujący materiał budowlany;
- 3) wysokość budynków - do 5,0 m.

7. Ustala się następujące warunki kształtowania budowli:

- 1) preferuje się indywidualne formy budowli, stosownie do potrzeb funkcjonalnych;
- 2) do kształtowania budowli należy stosować drewno jako dominujący materiał budowlany;
- 3) powierzchnia terenu pod deszczochronem - do 50 m²;
- 4) wysokość deszczochronu - do 5,0 m;
- 5) nie ogranicza się ilości wolno stojących deszczochronów;
- 6) urządzenia wodne związane z rzeką Rospudą, należy lokalizować i kształtować zgodnie z przepisami prawa wodnego.

§ 52. 1. Ustala się tereny zabudowy usługowej w zakresie usług turystyczno-wypoczynkowych (o powierzchni ok.3,04 ha), oznaczone na rysunku planu symbolem 10UT.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie 10UT możliwa jest realizacja takich obiektów jak:

- 1) budynki usług turystycznych, gastronomii i zakwaterowania turystycznego oraz budynki i budowle pomocnicze, lokalizowane w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) ogólnodostępna plaża, kąpielisko i kajakowa przystań wodna, w tym: pole biwakowe, urządzenia wodne oraz budynki i budowle pomocnicze takie jak: budynek sanitarny, budynek socjalny, sauna deszczochrony, urządzenia sanitarne, urządzenia sportowe, mała architektura ogrodowa i parkowa, lokalizowane poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

3. W granicach terenu 10UT, wskazuje się na rysunku planu obszary chronione w zakresie:

- 1) ochrony krajobrazowej wynikającej z przepisów o ochronie przyrody, o których mowa w § 9;
- 2) ochrony przeciwpowodziowej, wynikającej z przepisów prawa wodnego, o których mowa w § 16;
- 3) ochrony skarp przed osuwaniem się mas ziemnych, wynikających z przepisów prawa geologicznego i górniczego, o których mowa w § 17.

4. Na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, wskazanym na rysunku planu, dopuszcza się realizację budowli mających na celu zabezpieczenie skarp przed osuwaniem się np. amfiteatr, tarasowe ukształtowanie zejścia, palisady, schody terenowe.

5. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z drogi publicznej 4KD;
- 2) należy utrzymać teren biologicznie czynny o powierzchni nie mniejszej niż 80% powierzchni terenu 10UT lub nieruchomości inwestora;
- 3) powierzchnia całkowita zabudowy nie może przekroczyć 10% powierzchni terenu 10UT;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,00 do 0,10;

- 5) budynki nie związane z ogólnodostępną plażą, kąpieliskiem i kajakowa przystania wodną, należy lokalizować w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, ustalonymi na rysunku planu w kwadracie o wymiarach 70,0 x 70,0 m, zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 6) zagospodarowanie terenu należy planować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 7) dopuszcza się lokalizację budowli mających na celu zabezpieczenie skarp przed osuwaniem się, na granicy działek sąsiednich, pod warunkiem, że nie spowoduje to osuwania na sąsiednich terenach;
- 8) urządzenia budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 9) parkowanie samochodów - w ilości stosownej do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu, lecz nie mniej niż 3 stanowiska na 100 m² powierzchni całkowitej wszystkich budynków – należy zapewnić na terenie 10UT, poza strefą ochronną rzeki Rospudy szerokości 100 m, wskazaną na rysunku planu;
- 10) ogrodzenia - stosowne do indywidualnych potrzeb funkcjonalnych terenu;
- 11) wszystkie budynki i budowle planowane na terenie 10UT winne spełniać wymagania harmonii architektonicznej i krajobrazowej zespołu zabudowy, określone w § 8.

6. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków usług turystycznych, gastronomii zakwaterowania turystycznego, lokalizowanych w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:

- 1) wysokość budynków, mierzona od poziomu obsługującej drogi, w osi wjazdu na działkę budowlaną, do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 12,00 m;
- 2) należy stosować dwuspadowe lub wielospadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 4) dopuszcza się dobudowane elementy budynków w postaci garażu, części gospodarczej, części rekreacyjnej, ganku, zadaszonego tarasu, ogrodu zimowego, lukarn, wykuszy itp. z innym kątem nachylenia dachu niż 35° - 45°, lub ze stropodachem, lub wykończone tarasem.

7. Ustala się następujące warunki kształtowania budynków pomocniczych, lokalizowanych w obszarze wyznaczonym nieprzekraczalnymi liniami zabudowy:

- 1) wysokość budynków, mierzona od poziomu obsługującej drogi, w osi wjazdu na działkę budowlaną, do najwyższej położonej kalenicy dachu, nie może przekroczyć 10,00 m;
- 2) dopuszcza się indywidualne formy wolno stojących budowli pomocniczych, pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy pojedynczego obiektu nie przekroczy 50 m² i wysokość nie przekroczy 5,0 m;
- 3) dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
- 4) do kształtowania budowli należy stosować drewno jako dominujący materiał budowlany;
- 5) nie ogranicza się ilości wolno stojących deszczochronów;
- 6) urządzenia wodne związane z rzeką Rospudą, należy lokalizować i kształtować zgodnie z przepisami prawa wodnego.

8. Ustala się następujące warunki kształtowania budynku sanitarnego, budynku socjalnego, sauny:

- 1) preferuje się indywidualne formy budynków, wzajemnie harmonizujących lub połączonych w jedną całość, stosownie do potrzeb funkcjonalnych;
- 2) do kształtowania budynków należy stosować drewno jako dominujący materiał budowlany;
- 3) wysokość budynków - do 5,0 m.

9. Ustala się następujące warunki kształtowania budowli:

- 1) preferuje się indywidualne formy budowli, stosownie do potrzeb funkcjonalnych;
- 2) do kształtowania budowli należy stosować drewno jako dominujący materiał budowlany;
- 3) powierzchnia terenu pod deszczochronem - do 50 m²;

4) wysokość deszczochronu - do 5,0 m.

§ 53. 1. Ustala się tereny zieleni rekreacyjnej (o powierzchni ok.0,59 ha), oznaczone na rysunku planu symbolem **11ZP**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego teren 11ZP przeznaczony jest pod ogrody przydomowe, w powiązaniu z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zlokalizowaną na terenie 2MN.

3. W granicach terenu 11ZP wskazuje się na rysunku planu obszary chronione w zakresie:

- 1) ochrony krajobrazowej wynikającej z przepisów o ochronie przyrody, o których mowa w §9;
- 2) ochrony skarp przed osuwaniem się mas ziemnych, wynikających z przepisów prawa geologicznego i górniczego, o których mowa w § 17.

4. Obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić przez działki budowlane na terenie 2MN.

5. Na terenie 11ZP możliwa jest realizacja małej architektury ogrodowej.

6. Na obszarze narażonym na niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, wskazanym na rysunku planu, dopuszcza się realizację budowli mających na celu zabezpieczenie skarp przed osuwaniem się.

§ 54. 1. Ustala się tereny rolnicze (o powierzchni ok.2,40 ha), oznaczone na rysunku planu symbolem **12R**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję produkcyjną gruntów rolnych, obejmującą:

- 1) tereny użytków rolnych, określone w ewidencji gruntów jako użytki rolne;
- 2) tereny pod stawami rybnymi i innymi zbiornikami wodnymi, służącymi wyłącznie dla potrzeb rolnictwa;
- 3) tereny pod urządzeniami: melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i przeciwpożarowych, zaopatrzenia rolnictwa w wodę, kanalizacji oraz utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi;
- 4) tereny zrekultywowane dla potrzeb rolnictwa;
- 5) tereny torfowisk i oczek wodnych;
- 6) tereny pod drogami dojazdowymi do gruntów rolnych.

3. W granicach terenu 12R, wskazuje się na rysunku planu obszary chronione w zakresie:

- 1) ochrony krajobrazowej wynikającej z przepisów o ochronie przyrody, o których mowa w §9;
- 2) ochrony przeciwpowodziowej, wynikającej z przepisów prawa wodnego, o których mowa w § 16;
- 3) ochrony konserwatorskiej wynikającej z przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o których mowa w § 11.

4. Zabrania się niszczenia lub uszkodzania urządzeń melioracji wodnych.

5. Ustala się obowiązek utrzymywania systemu melioracyjnego w odpowiednim stanie technicznym.

6. Na terenie 12R zabrania się realizacji zabudowy, która jest sprzeczna z funkcjami ochronnymi terenu.

§ 55. 1. Ustala się tereny lasów (o powierzchni ok.1,10 ha), oznaczone na rysunku planu symbolem **13ZL**.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego ustala się funkcję produkcyjną gruntów leśnych, obejmującą:

- 1) tereny określone jako lasy w przepisach o lasach;
- 2) tereny zrekultywowane dla potrzeb gospodarki leśnej;
- 3) tereny pod drogami dojazdowymi do gruntów leśnych.

3. W granicach terenu 13ZL, wskazuje się na rysunku planu obszary chronione w zakresie:

- 1) ochrony krajobrazowej wynikającej z przepisów o ochronie przyrody, o których mowa w §9;
- 2) ochrony przeciwpowodziowej, wynikającej z przepisów prawa wodnego, o których mowa w § 16;
- 3) ochrony skarp przed osuwaniem się mas ziemnych, wynikających z przepisów prawa geologicznego i górniczego, o których mowa w § 17.

4. Na terenie 13ZL zabrania się realizacji zabudowy, która jest sprzeczna z funkcjami ochronnymi terenu.

§ 56. 1. Ustala się tereny urządzeń elektroenergetycznych (o powierzchni ok.0,01 ha), oznaczone na rysunku planu symbolem E.

2. W zakresie przeznaczenia podstawowego na terenie E możliwa jest realizacja stacji transformatorowej i innych obiektów technicznych.

3. W zakresie przeznaczenia dopuszczalnego, jeśli teren E nie zostanie wykorzystany pod planowane urządzenia, może być użytkowany zgodnie z przeznaczeniem terenów sąsiadujących.

4. W granicach terenu E, wskazuje się na rysunku planu obszary chronione w zakresie ochrony konserwatorskiej wynikającej z przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, o których mowa w §11.

5. Ustala się następujące wskaźniki i warunki zagospodarowania terenu:

- 1) obsługę komunikacyjną terenu należy zapewnić z drogi publicznej 2KD;
- 2) nie wymaga się utrzymania terenu biologicznie czynnego;
- 3) powierzchnia całkowita zabudowy - do 50 % terenu E;
- 4) powierzchnia całkowita zabudowy nie może przekroczyć 50% powierzchni terenu E;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy – od 0,00 do 0,50;
- 6) linie zabudowy ustalone na rysunku planu nie dotyczą stacji transformatorowej ani innych obiektów technicznych;
- 7) obiekty budowlane należy lokalizować zgodnie z przepisami budowlanymi, z dopuszczeniem ich usytuowania w odległości mniejszej niż 4,0 m od granicy działek lub na granicy.

Rozdział 11.

SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

§ 57. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości.

2. W procedurze scalania i podziału nieruchomości, podjętej przez Wójta na wniosek właścicieli lub użytkowników wieczystych gruntów, zasady i warunki określone w niniejszym rozdziale stosuje się odpowiednio.

§ 58. 1. Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania stanowią równocześnie linię podziału terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami, w odniesieniu do trybu sporządzania podziałów geodezyjnych, z zastrzeżeniem określonym w ust.2.

2. Linia rozgraniczająca między terenami 10UT i 13 ZL nie stanowi linii podziału terenu.

§ 59. 1. Teren drogi publicznej, oznaczonej symbolem **2KD**, należy wydzielić w oparciu o istniejące granice geodezyjne oraz wytyczne wymiarowe na rysunku planu i w treści niniejszej uchwały, z uwzględnieniem wymaganych parametrów technicznych w przepisach odrębnych o drogach publicznych i prawo budowlane.

2. Trójkąty widoczności nie mogą być mniejsze niż 8,00 x 8,00 m.

§ 60. 1. Tereny dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolem **KDW** należy wydzielić w oparciu o istniejące granice geodezyjne oraz wytyczne wymiarowe na rysunku planu.

2. Szerokość pasa gminnej drogi wewnętrznej 1KDW nie może być mniejsza niż 8,00 m.

3. Szerokość pasa drogi wewnętrznej 2KDW nie może być mniejsza niż 10,00 m.

4. Trójkąty widoczności na drogach KDW nie mogą być mniejsze niż 6,00 x 6,00 m.

5. Plac wewnętrzny 3KDW należy wydzielić w oparciu o istniejące granice geodezyjne oraz wytyczne wymiarowe na rysunku planu.

§ 61. Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami **1MN i 2MN**, można podzielić na „działki budowlane” w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełniając następujące warunki:

- 1) powierzchnia nowo wydzielonej „działki budowlanej” w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej nie może być mniejsza niż 800 m²;
- 2) każda nowo wydzielona „działka budowlana” musi mieć dostęp do obsługującej drogi publicznej lub obsługującej drogi wewnętrznej, wyznaczonej w niniejszym planie;
- 3) szerokość frontu nowo wydzielonej „działki budowlanej”, przyległego do obsługującej drogi publicznej lub wewnętrznej nie może być mniejsza niż 20,00 m; warunek nie dotyczy frontów działek graniczących z placami do nawracania;
- 4) każda nowo wydzielona „działka budowlana” musi umożliwiać lokalizację budynków dopuszczonych w niniejszym planie na obszarach wyznaczonych na rysunku planu za pomocą nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 5) „działka budowlana”, spełniająca wyżej wymienione wymagania geometryczne, może się składać z kilku działek geodezyjnych, które mogą być scalone w jedną nieruchomość.

§ 62. Tereny urządzeń elektroenergetycznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **E**, należy wydzielić w formie działki geodezyjnej, o powierzchni nie mniejszej niż 100 m², stosownie do gabarytów potrzebnej stacji transformatorowej.

§ 63. 1. Tereny usług turystyczno – wypoczynkowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **8UT, 9UT, 10UT**, można podzielić na „działki budowlane” w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, spełniając następujące warunki:

- 1) powierzchnia nowo wydzielonej „działki budowlanej” w zabudowie usług turystycznych i wypoczynkowych nie może być mniejsza niż 0,5 ha;
- 2) każda nowo wydzielona „działka budowlana” musi mieć dostęp do obsługującej drogi publicznej lub obsługującej drogi wewnętrznej, wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 3) szerokości frontu nowo wydzielonej „działki budowlanej”, przyległego do obsługującej drogi publicznej nie normuje się;
- 4) każda nowo wydzielona „działka budowlana” musi umożliwiać lokalizację budynków i budowli dopuszczonych w niniejszym planie;
- 5) „działka budowlana”, spełniająca wyżej wymienione wymagania geometryczne, może się składać z kilku działek geodezyjnych, które mogą być scalone w jedną nieruchomość.

2. Tereny usług turystyczno – wypoczynkowych, oznaczone na rysunku planu symbolami **8UT, 9UT, 10UT**, można podzielić na działki bez prawa zabudowy, pod warunkiem zapewnienia dostępu do drogi publicznej lub wewnętrznej wyznaczonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

§ 64. Tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **3RM** i tereny rolnicze, oznaczone symbolem **12R**, oraz tereny lasów i dolesień **13ZL** można dzielić zgodnie z przepisami o ustroju rolnym.

§ 65. Na wszelkich terenach objętych niniejszym planem dopuszcza się podziały nieruchomości mające na celu poprawę warunków zagospodarowania działek sąsiednich.

Rozdział 12.

SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENU

§ 66. 1. Tereny, dla których niniejszy plan ustala inne niż dotychczasowe przeznaczenie mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, do czasu zagospodarowania ich zgodnie z planem.

2. Zabrania się realizacji i eksploatacji tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów sezonowych, zgłoszonych do realizacji i eksploatacji na 180 dni, zgodnie z przepisami budowlanymi, na terenach **4U, 5U, 6U, 7US, 8UT, 9UT, 10UT, 3RM**.

Rozdział 13.**STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ OD WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI**

§ 67. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową, stanowiącą podstawę ustalenia jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem niniejszego planu:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami: MN, RM, U - 20 %;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami: KDW, US, UT - 5 %;
- 3) dla terenów oznaczonych symbolami: KD, US, R, ZP, ZL - 0 %;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami: MN, RM, U, zabudowanych i zagospodarowanych zgodnie z niniejszym planem w dniu jego uchwalenia – 0%.

Rozdział 14.**USTALENIA KOŃCOWE**

§ 68. W stosunku do terenów objętych niniejszą Uchwałą, tracą moc ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi RACZKI”, zatwierdzonego Uchwałą Nr XV/76/04 Rady Gminy Raczek z dnia 16 marca 2004r. ze zmianami wprowadzonymi Uchwałą XVI/88/12 Rady Gminy Raczek z dnia 15 maja 2012 r. oraz ustalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi RACZKI „NAD ROSPUDĄ” zatwierdzonego Uchwałą XVI/88/12 Rady Gminy Raczek z dnia 15 maja 2012r. (Dz.U.Woj.Podlaskiego z 2012 r. poz.1686).

§ 69. Jeżeli Rada Gminy Raczek podejmie uchwałę, o zasadach i warunkach sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, o której mowa art. 37a ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tracą moc ustalenia zawarte w **§ 7 ust. 11, ust. 12**, jeżeli ww. uchwała będzie stanowiła inaczej.

§ 70. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Raczek.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Lech Ludwig