UCHWAŁA NR XXI/143/13
RADY GMINY SZUMOWO

z dnia 18 września 2013 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Głębocz Wielki.

Na podstawie art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2004 r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.[1)]) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2012 r., poz. 647, poz. 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21 i 405), w związku z wykonaniem uchwały Nr XXXVIII/161/10 Rady Gminy Szumowo z dnia 25 lutego 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Głębocz Wielki, gmina Szumowo, stwierdzając zgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szumowo, zatwierdzonym Uchwałą Nr 196/XLI/02 Rady Gminy Szumowo z dnia 8 października 2002 roku z późn. zm., Rada Gminy Szumowo uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów o powierzchni około 133 ha położonych w obrębie wsi Głębocz Wielki w gminie Szumowo, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) załącznik Nr 1 – rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1 : 2 000;

2) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik Nr 3 – określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 3. 1. Ustalenia planu są zawarte w formie ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały oraz na rysunku planu stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

2. Ustalenia tekstu planu zawarte są w przepisach ogólnych zawierających ustalenia odnoszące się do całego obszaru objętego planem oraz przepisach szczegółowych zawierajacych ustalenia odnoszące się do terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia.

§ 4. Celem planu jest:

1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zabudowy i zagospodarowania;

2) określenie zasad obsługi komunikacyjnej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej;

3) określenie zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane;

4) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;

5) tworzenie warunków do rozwoju pozarolniczych funkcji gospodarczych na obszarach wiejskich.

§ 5. 1. Następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami obowiązującymi:

1) granice obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbole przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczące nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych;

5) zasady obsługi komunikacyjnej, w tym klasyfikacja funkcjonalna oraz parametry dróg;

6) strefy techniczne linii elektroenergetycznych 15 kV;

7) oznaczenia projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej określających zasady uzbrojenia technicznego terenu – trasy przebiegu sieci i lokalizacje urządzeń do ustalenia w opracowaniach branżowych i projektach budowlanych inwestycji;

8) zabytek (schron bojowy) ze strefą ochrony konserwatorskiej oraz stanowiska archeologiczne.

2. Oznaczenia graficzne niewymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

§ 6. Plan określa:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność 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 parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów obszarów chronionych;

8) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) wymagania z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej;

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 7. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

2) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu w skali 1:2000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;

3) uchwale – należy przez to rozumieć tekst niniejszej uchwały Rady Gminy Szumowo;

4) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;

5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

6) przeznaczeniu lub funkcji terenu - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu;

7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi – główny sposób zagospodarowania terenu, któremu muszą być podporządkowane inne funkcje;

8) przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy rodzaj przeznaczenia, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w planie;

9) symbolu przeznaczenia terenu - należy przez to rozumieć cyfrowe i literowe oznaczenie terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, określające jego przeznaczenie podstawowe lub podstawowe i dopuszczalne;

10) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych. Linia nie dotyczy między innymi takich elementów budynków jak: balkon, taras, wykusz, zadaszenie nad wejściem, zjazd do garażu, obiektów małej architektury oraz budowli z zakresu infrastruktury technicznej;

11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej lub terenu, wyrażoną w metrach lub w stosunku procentowym do powierzchni działki lub terenu;

12) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku wyrażoną w liczbie kondygnacji nadziemnych lub w metrach od poziomu terenu w najniższym punkcie elewacji frontowej do kalenicy lub najwyżej położonej krawędzi dachu;

13) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren niezabudowany i nieutwardzony z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin, a także cieki i zbiorniki wodne;

14) strefie technicznej – należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony w sąsiedztwie sieci lub urządzenia infrastruktury technicznej w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa oraz umożliwiający dostęp gestora do sieci;

15) zabudowie jednorodzinnej – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny wraz z budynkami gospodarczymi i garażowymi;

16) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny, budynki gospodarcze, inwentarskie, techniczne i produkcyjne w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, gdzie plan dopuszcza prowadzenie usług agroturystycznych;

17) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekty publiczne lub komercyjne służące zaspokajaniu potrzeb ludności, nie wytwarzające dóbr materialnych na skalę przemysłową;

18) zabudowie letniskowej – należy przez to rozumieć budynek rekreacyjno – wypoczynkowy przeznaczony do okresowego wypoczynku rodzinnego wraz z małą architekturą towarzyszącą zabudowie;

19) zabudowie produkcyjnej – należy przez to rozumieć obiekty produkcyjne wytwarzające dobra materialne, składy, magazyny itp.;

20) usługach agroturystycznych – należy przez to rozumieć usługi turystyczne świadczone przez rolników w gospodarstwach rolnych polegające na wynajmowaniu pokoi, miejsca do ustawienia namiotu, sprzedaży posiłków domowych i inne usługi związane z pobytem turystów, przy czym baza noclegowa w gospodarstwie nie może przekraczać pięciu pokoi do wynajęcia;

21) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć działalność usługową, która nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska zarówno w miejscu lokalizacji usług, jak i poza granicami nieruchomości, na których są zlokalizowane i nie jest zaliczona w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

22) działalności uciążliwej – należy przez to rozumieć działalność, która powoduje lub może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska, w szczególności dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, promieniowania i oddziaływania pół elektromagnetycznych, zanieczyszczenie powietrza, wody lub gleby poza obszarem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, albo wprowadzającą ograniczenia w użytkowaniu przyległych nieruchomości, a ponadto zaliczona jest w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;

23) usługach publicznych – należy przez to rozumieć obiekty przeznaczone do działalności usługowej, służącej celom publicznym określonym w przepisach odrębnych, tj. zaspokajającej potrzeby wspólnoty mieszkańców, zwłaszcza w zakresie ochrony przeciwpożarowej;

24) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

2. Pojęcia niezdefiniowane w ust. 1, a których znaczenie definiują przepisy odrębne należy interpretować zgodnie z ich znaczeniem określonym w tych przepisach, według stanu prawnego obowiązującego w dniu uchwalenia planu.

Rozdział 2.
Ustalenia ogólne

§ 8. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny przeznaczone na cele rozwoju funkcji mieszkaniowej, zagrodowej, letniskowej, usługowej i produkcyjnej, rozwoju komunikacji oraz tereny rolnicze, leśne i wód powierzchniowych.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;

2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych – RM;

3) tereny zabudowy letniskowej – ML;

4) tereny zabudowy usługowej – U;

5) tereny zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – U-MN;

6) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej – U-P;

7) tereny rolnicze – R;

8) tereny lasów – ZL;

9) tereny przeznaczone do zalesienia – ZLz;

10) tereny wód powierzchniowych – WS;

11) tereny dróg publicznych (drogi lokalne) – KD-L;

12) tereny dróg publicznych (drogi dojazdowe) – KD-D;

13) tereny dróg wewnętrznych – KDW.

3. Określone w ust. 2 przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy sposób ich użytkowania. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających dla przeznaczenia podstawowego, zgodnie z zasadami określonymi w Rozdziale 3 niniejszej uchwały.

§ 9. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, skali i formy zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;

2) zachowanie ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla nowych obiektów budowlanych i nowych części obiektów rozbudowywanych oraz wymogów wynikających z przepisów odrębnych dotyczących sytuowania budynków w stosunku do granic działki i sąsiedniej zabudowy;

3) zakaz wprowadzania obiektów agresywnych lub obcych krajobrazowo, w szczególności obiektów o wysokości, która przekracza wysokość budynków na sąsiednich posesjach;

4) lokalizowanie budynków i obiektów przeznaczenia podstawowego od strony dróg, a budynków i obiektów z nimi związanymi lub im towarzyszącymi w głębi działek;

5) poprawa formy architektonicznej obiektów dysharmonizujących z otoczeniem poprzez ich przebudowę; (np. zmiana kształtu i pokrycia dachu, kolorystyki, wykończenia elewacji);

6) gabaryty, formy architektoniczne budynków i innych elementów zagospodarowania powinny być kształtowane w sposób nawiązujący do sąsiadującej zabudowy i zagospodarowania, harmonijnie wkomponowane w otaczający krajobraz;

7) sytuowanie ogrodzeń działek od strony dróg w linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wycofania w głąb działki w miejscach wjazdów bramowych;

8) zagospodarowanie zielenią ozdobną niezabudowanych i nieutwardzonych części działek budowlanych przylegających do dróg.

§ 10. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ochrona projektowanego Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 Czerwony Bór PLH200018 zatwierdzonego Decyzją Komisji Europejskiej z dnia 10 stycznia 2011 r. poprzez pozostawienie go w dotychczasowym użytkowaniu leśnym i rolnym;

2) zakaz realizacji przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

3) zakaz realizacji przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:

   a) inwestycji drogowych, urządzeń infrastruktury technicznej i wodnych,

   b) zabudowy mieszkaniowej wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą o powierzchni zabudowy nie mniejszej niż 4 ha,

   c) zabudowy usługowej lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolem U-MN i zabudowy usługowo - produkcyjnej na terenie oznaczonym symbolem U-P,

   d) rozbudowy gospodarstw hodowlanych powyżej 40 DJP inwentarza na terenach oznaczonych symbolem RM,

   e) wylesień mających na celu zmianę sposobu użytkowania terenu o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha;

4) zakaz prowadzenia działalności, która może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, z wyłączeniem realizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) ochrona powierzchni ziemi poprzez ograniczanie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu do niezbędnego minimum wynikającego z prac budowlanych związanych z realizacją obiektów budowlanych;

6) zakaz zmiany stosunków wodnych, w tym budowy zbiorników wodnych bez zgody organów właściwych w zakresie gospodarki wodnej;

7) obowiązek zapewnienia dostępu do powierzchniowych wód publicznych, w tym zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do wód w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu;

8) ochrona urządzeń wodnych, w tym utrzymanie drożności rowów melioracyjnych poprzez odpowiednie zagospodarowanie działek oraz obowiązek zapewnienia dostępu do rowów, niezbędnego dla ich eksploatacji, dopuszcza się przebudowę urządzeń wodnych w uzgodnieniu z właścicielem lub zarządcą urządzeń i na warunkach określonych w pozwoleniu wodnoprawnym;

9) ochrona środowiska gruntowo-wodnego poprzez:

   a) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu,

   b) obowiązek odprowadzania ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników bezodpływowych,

   c) obowiązek oczyszczania w stopniu wymaganym przepisami, zanieczyszczonych wód opadowych przed ich odprowadzeniem do gruntu lub wód powierzchniowych;

10) ochrona wód, gleby i powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej, w tym obowiązek gromadzenia płynnych odchodów zwierzęcych w szczelnych zbiornikach i obornika na płytach gnojowych oraz ich rolnicze wykorzystanie w sposób i na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

11) ochrona powietrza atmosferycznego przed uciążliwymi emisjami poprzez:

   a) stosowanie proekologicznych nośników energii cieplnej (np. energia elektryczna, gaz, olej opałowy, drewno, biomasa, energia słoneczna),

   b) sukcesywne likwidowanie lokalnych źródeł zanieczyszczeń powietrza poprzez wprowadzanie urządzeń grzewczych niepowodujących przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości powietrza;

12) ochrona klimatu akustycznego poprzez obowiązek przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych;

13) ochrona istniejących zadrzewień poprzez ograniczenie wycinki drzew do niezbędnego minimum wynikającego z potrzeb inwestycyjnych lub konieczności zapewnienia warunków bezpieczeństwa;

14) obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w miejscach do tego przeznaczonych z uwzględnieniem ich segregacji oraz zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym prawa miejscowego obowiązującego w gminie;

15) realizacja ogrodzeń działek budowlanych w sposób umożliwiający przemieszczanie się przedstawicieli drobnej fauny, w szczególności płazów, gadów i małych ssaków;

16) ochrona przed elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym poprzez stosowanie normatywnych stref ochronnych od urządzeń elektroenergetycznych;

17) ochrona walorów przyrodniczo – krajobrazowych doliny rzeki Ruż poprzez:

   a) zakaz lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 15 m od linii brzegowej rzeki,

   b) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rzeki w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej celem zapewnienia dostępności do wód,

   c) zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu lub naruszających układ stosunków wodnych,

   d) zachowanie w części doliny dotychczasowego sposobu użytkowania – użytki rolne, leśne i wody powierzchniowe,

   e) ochronę zadrzewień przybrzeżnych;

18) ochrona walorów krajobrazu kulturowego poprzez:

a) dostosowanie nowej zabudowy w zakresie skali i bryły do tradycyjnej zabudowy występującej w regionie,

b) stosowanie tradycyjnych materiałów pokryć dachowych i wykończeniowych zabudowy.

§ 11. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Ustala się ochronę betonowego schronu bojowego z okresu II wojny światowej stanowiącego fragment fortyfikacji stałych Linii Mołotowa wpisany do gminnej ewidencji zabytków, dla którego obowiązują następujące zasady ochrony:

1) ochrona konstrukcji, formy bryły, układu wnętrz, zachowanego wyposażenia oraz ekspozycji schronu bojowego;

2) wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej schronu w dostosowaniu do istniejącego ukształtowania terenu, zgodnie z rysunkiem planu;

3) otoczenie schronu należy pozostawić otwarte – zakaz zadrzewień w strefie oraz zapewnienie prawidłowej ekspozycji i dostępności do schronu.

2. Obejmuje się ochroną stanowiska archeologiczne stanowiące pozostałości osadnictwa pradziejowego i średniowiecznego, znajdujące się na obszarze objętym planem:

1) stanowisko Nr 2 – ślady osadnicze z epoki kamienia;

2) stanowisko Nr 5 – ślady osadnicze z epoki późnego średniowiecza i nowożytności;

3) stanowisko Nr 6 – ślady osadnicze z okresu wpływów rzymskich, średniowiecza i nowożytności.

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych oznaczonych symbolami KD-L i KD-D.

2. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) w przestrzeni publicznej dopuszcza się lokalizowanie miejsc parkingowych związanych z działalnością gospodarczą, oświetlenia ulicznego, miejsc na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów komunalnych, zieleni urządzonej i małej architektury;

2) sytuowanie ogrodzeń na granicy terenów publicznych tylko w formie ogrodzeń ażurowych z prześwitem powyżej 60 %, o wysokości do 1,80 m i cokołem do 0,5 m, z zastosowaniem takich materiałów wykończeniowych jak: cegła, kamień, drewno, metaloplastyka, wyklucza się stosowanie prefabrykowanych elementów betonowych;

3) stosowanie ujednoliconego układu oświetlenia ulicznego i jednego typu latarni w jednym ciągu komunikacyjnym;

4) zakaz umieszczania tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części.

§ 13. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy zostały określone w Rozdziale 3 uchwały.

§ 14. Tereny objęte granicami opracowania planu położone są częściowo na obszarze ochrony przyrody: projektowanym Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk Natura 2000 Czerwony Bór PLH200018 zatwierdzonym Decyzją Komisji Europejskiej z dnia 10 stycznia 2011 r., w którym obowiązują ustalenia § 10.

§ 15. Ustala się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem:

1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się podziały nieruchomości w celu wydzielenia działki budowlanej, jej powiększenia lub regulacji granic, zgodnie z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;

2) podział nieruchomości na działki budowlane powinien spełniać następujące warunki:

a) minimalne parametry działek:

- dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem MN: powierzchnia – 800 m^2, szerokość frontu – 20 m,
- dla terenów zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolem RM: powierzchnia – 1500 m^2, szerokość frontu – 25 m,
- dla terenów zabudowy letniskowej oznaczonej symbolem ML: powierzchnia – 1000 m^2, szerokość frontu – 18 m,
- dla terenów zabudowy usługowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej symbolem U-MN: powierzchnia – 2000 m^2, szerokość frontu – 30 m,
- dla terenów zabudowy usługowo – produkcyjnej oznaczonej symbolem U-P: powierzchnia – 5000 m^2, szerokość frontu – 50 m,

b) granice działek prowadzone pod kątem 75 - 90° w stosunku do linii rozgraniczających dróg,

c) działki budowlane powstałe wskutek podziału nieruchomości muszą posiadać bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub drogi wewnętrznej;

3) minimalne parametry działek nie obowiązują w przypadku podziałów mających na celu powiększenie działek macierzystych, regulacji granic oraz w przypadku regulacji własności działek zabudowanych;

4) na terenach rolniczych i leśnych dopuszcza się podziały działek na potrzeby gospodarki rolnej lub leśnej, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami;

5) drogi wewnętrzne tworzone na potrzeby wydzielonych działek budowlanych o szerokościach pasów drogowych umożliwiających realizację sieci infrastruktury technicznej;

6) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – wielkość działek dostosowana do wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz zabudowy:

1) na terenach rolniczych oznaczonych symbolem R, z wyłączeniem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) na terenach leśnych i przeznaczonych do zalesienia oznaczonych symbolami ZL i ZLz;

3) w strefach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV o szerokości 7,5 m od osi linii wyznaczonych w celu zachowania bezpieczeństwa i ochrony przed szkodliwym dla zdrowia ludzi niejonizującym promieniowaniem elektromagnetycznym.

2. Strefy techniczne linii elektroenergetycznych 15 kV przestają obowiązywać z chwilą likwidacji linii.

§ 17. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem zapewnia istniejący układ dróg publicznych – drogi powiatowe i gminne dojazdowe oraz drogi wewnętrzne poprzez istniejące i projektowane włączenia;

2) zakłada się rozwój układu komunikacyjnego poprzez przebudowę istniejących dróg do parametrów zakładanych klas funkcjonalnych;

3) ustala się linie rozgraniczające oraz parametry funkcjonalne dróg publicznych i wewnętrznych:

a) drogi powiatowe kategorii dróg lokalnych oznaczone symbolami 01 KD-L i 02 KD-L:

- pasy drogowe o szerokości 10,0 ÷ 12,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,

- narożne ścięcia linii rozgraniczających na skrzyżowaniach minimum 5 x 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- jezdnie szerokości 5,0 ÷ 6,0 m,
- linie zabudowy od 4,0 m do 15,0 m od linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- bezpośrednia obsługa działek przyległych na warunkach uzgodnionych z zarządcą, zaleca się łączenie zjazdów na działki,

b) droga dojazdowa kategorii drogi gminnej oznaczona symbolem 03 KD-D:

- pas drogowy o szerokości 12,0 ÷ 13,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- narożne ścięcia linii rozgraniczających na skrzyżowaniach minimum 5 x 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- jezdnia o szerokości 4,0 ÷ 5,0 m,
- linie zabudowy 6,0 m od krawędzi jezdni, zgodnie z rysunkiem planu,
- bezpośrednia obsługa działek przyległych na warunkach uzgodnionych z zarządcą, zaleca się łączenie zjazdów na działki,

c) drogi wewnętrzne dojazdowe oznaczone symbolami od 04 KDW do 14 KDW:

- pasy drogowe o szerokości 4,0 ÷ 11,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- jezdnie o szerokości 3,0 ÷ 4,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- narożne ścięcia linii rozgraniczających na skrzyżowaniach, zgodnie z rysunkiem planu,
- linie zabudowy od 4,0 m do 6, 0 m od linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- włączenia do dróg publicznych w postaci zjazdów bezwzględnie podporządkowanych, na warunkach uzgodnionych z zarządcami dróg publicznych;

4) parametry dróg takie jak szerokość jezdni, mogą być korygowane na etapie opracowania projektów budowlanych, zgodnie z obowiązującymi przepisami,

5) na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych ustala się:

a) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów obsługi komunikacji zbiorowej oraz obiektów małej architektury,

b) dla istniejących budynków położonych w liniach rozgraniczających dróg lub w odległości mniejszej od wyznaczonej w planie linii zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę, remont lub zmianę użytkowania, a rozbudowa budynków możliwa jest do wyznaczonej linii zabudowy,

c) realizację sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z zabezpieczeniem ruchu drogowego,

d) obiekty i urządzenia budowlane, o których mowa w lit. a, b i c mogą być realizowane na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi oraz spełniać wymagania zawarte w przepisach odrębnych;

6) ustala się następujące wymagania dotyczące miejsc parkingowych:

a) adaptuje się istniejące parkingi zlokalizowane przy obiektach usługowych,

b) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych na terenach dróg publicznych lokalnych i dojazdowych (KD-L i KD-D) w formie pasów i zatok postojowych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz uzgodnionych z zarządcą drogi,

c) na terenach przeznaczonych pod zabudowę w granicach działek budowlanych, ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych użytkowników stałych i okresowych, z uwzględnieniem następujących minimalnych wskaźników:

- budynki mieszkalne jednorodzinne i mieszkalne w zabudowie zagrodowej i letniskowej – 2 miejsca na 1 budynek,
- pokoje gościnne – 1 miejsce na 1 pokój,
- obiekty handlowe – 3 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej,
- inna zabudowa usługowa – 3 miejsca na 100 m^2 powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 punkt usługowy,
- warsztaty i myjnie samochodowe – 2 miejsca na 1 stanowisko obsługi pojazdów,
- budynki produkcyjne, magazyny – 3 miejsca na 10 zatrudnionych.

§ 18. 1. Ustala się zasady budowy, przebudowy lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej:

1) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa z hydrantami, sieć elektroenergetyczna i telekomunikacyjna) oraz dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę;
2) przebudowa sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na warunkach uzgodnionych z zarządcami sieci;
3) nowe sieci infrastruktury technicznej należy w miarę możliwości lokalizować w liniach rozgraniczających dróg na warunkach uzgodnionych z ich zarządcami, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami komunikacji, zgodnie ze szczegółowymi rozwiązaniami branżowymi, przyjętymi w projekcie budowlanym inwestycji;
4) realizacja przyłączy infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami projektów zagospodarowania terenów i warunkami określonymi przez gestorów sieci;
5) określone na rysunku planu trasy projektowanych sieci i lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej określają zasadę uzbrojenia technicznego i mogą być zmienione na etapie opracowań branżowych i projektów budowlanych inwestycji.

2. Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę do celów komunalnych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez przyłącza indywidualne do sieci wodociągowej na warunkach określonych przez zarzadcę sieci;
2) rozbudowa sieci wodociągowej o przebiegu w liniach rozgraniczających dróg publicznych KD-L i KD-D oraz dróg wewnętrznych KDW;
3) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć (studnie).

3. Ustala się zasady odprowadzenia ścieków:

1) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do przydomowych oczyszczalni ścieków lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków;
2) ścieki technologiczne przed odprowadzeniem do zbiorników bezodpływowych powinny być oczyszczone w stopniu wymaganym przepisami z zanieczyszczeń przemysłowych.

4. Ustala się zasady odprowadzenia wód opadowych:

1) na terenach zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, letniskowej i usługowej o małym stopniu zanieczyszczenia bezpośrednio do gruntu;
2) z utwardzonych nawierzchni terenów usługowych i usługowo-produkcyjnych po oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami, powierzchniowo do gruntu i na tereny zieleni;

3) z utwardzonych nawierzchni dróg po oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami, powierzchniowo do przydrożnych rowów odwadniających, zgodnie z rozwiązaniami przyjętymi w projektach budowlanych inwestycji.

5. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) z istniejących i projektowanych w miarę potrzeb sieci i urządzeń elektroenergetycznych na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

2) bezpośrednia dostawa energii elektrycznej do odbiorców przyłączami napowietrznymi lub kablowymi od linii NN;

3) adaptuje się istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV oraz dopuszcza się ich przebudowę w celu przystosowania do zwiększonego obciążenia;

4) lokalizacje nowych stacji transformatorowych 15/04 kV i trasy linii 15 kV oznaczonych graficznie na rysunku planu do uściślenia na etapie realizacji inwestycji;

5) dopuszcza się przebudowę napowietrznych linii elektroenergetycznych, których przebieg koliduje z planowanym zagospodarowaniem terenu.

6. Ustala się zasady zaopatrzenia w energię cieplną:

1) zaopatrzenie w energię cieplną z indywidualnych źródeł ciepła opartych na nieuciążliwych dla otoczenia źródłach energii (energia elektryczna, gaz, olej opałowy, drewno, biomasa);

2) nowe lub modernizowane obiekty należy wyposażać w instalacje wykorzystujące niskoemisyjne nośniki energii cieplnej.

7. Ustala się zasady obsługi telekomunikacyjnej:

1) obsługa abonentów przyłączami do sieci telefonicznej na warunkach określonych przez zarządcę sieci;

2) rozbudowa infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb nowych abonentów lub świadczenia nowych usług z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz ziemny:

1) zaopatrzenie w gaz ziemny w perspektywie, zgodnie z programem lub koncepcją gazyfikacji gminy;

2) realizacja sieci gazowej w oparciu o obowiązujące przepisy.

9. Ustala się zasady gospodarki odpadami:

1) na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych z możliwością ich segregacji;

2) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami prawa, w tym lokalnymi za pośrednictwem wyspecjalizowanych jednostek mających uprawnienia do prowadzenia działalności w zakresie utylizacji odpadów.

§ 19. Ustala się następujące wymagania z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciw-pożarowej:

1) na terenach zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, letniskowej, usługowej i produkcyjnej przewidzieć ukrycia typu II, wykonywane w budynkach przez użytkowników we własnym zakresie w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) w budynkach przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób należy opracować “aneks OC” na przystosowanie budynku na ukrycie i uzgodnić projekt budowlany z organem właściwym do spraw obrony cywilnej;

3) istniejące studnie zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;

4) oświetlenie zewnętrzne (budynki, ulice) przystosować do zaciemniania i wygaszania;

5) przy projektowaniu obiektów i zmiany zagospodarowania terenów uwzględnić wymagania ochrony przeciwpożarowej wynikające z obowiązujących przepisów w zakresie:

a) projektowania zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) zapewnienia właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków,

c) zapewnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,

d) zaprojektowania dróg pożarowych, umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej.

§ 20. 1. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne 6,5138 ha gruntów leśnych sklasyfikowanych jako użytki leśne klas: LsIV – 0,8310 ha, LsV – 5,1324 ha i LsVI – 0,5504 ha, na które uzyskano zgodę Marszałka Województwa Podlaskiego - decyzja znak: DMG.III.7151.25.2013 z dnia 22.04.2013 r.

2. Pozostałe grunty przeznaczone w planie na cele nierolnicze i nieleśne obejmują użytki rolne, na przeznaczenie których zgoda nie jest wymagana.

Rozdział 3.
Ustalenia szczegółowe

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1.1 MN, 1.2 MN, 1.3 MN, 1.4 MN, 1.5 MN, 1.6 MN, 1.7 MN, 1.8 MN, 1.9 MN, 1.10 MN, 1.11 MN, 1.12 MN, 1.13 MN, 1.14 MN i 15 MN ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę,

b) rozbudowa istniejących budynków i realizacja nowej zabudowy w dostosowaniu do gabarytów i formy architektonicznej obiektów występujących w jej otoczeniu,

c) budynki mieszkalne sytuować od strony dróg z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, a budynki gospodarcze i garażowe w głębi działek,

d) dopuszcza się realizację usług lub innej nieuciążliwej działalności gospodarczej w budynkach mieszkalnych z ograniczeniem powierzchni do 30% powierzchni użytkowej budynku,

e) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych:

- w strefach technicznych linii 15 kV zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 2 uchwały - dotyczy terenów: 1.4 MN, 1.6 MN, 1.8 MN, 1.9 MN, 1.10 MN, 1.12 MN i 1.14 MN,

- na terenach o dużych spadkach, zgodnie z ustaleniami § 10 pkt 4 uchwały – dotyczy terenów: 1.8 MN, 1.9 MN i 1.10 MN,

f) ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z zasadami określonymi w § 11 uchwały – dotyczy części terenu 1.4 MN;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) powierzchnia zabudowy do 30 % powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 40 % powierzchni działki budowlanej, w tym realizacja zieleni ozdobnej od strony dróg publicznych,

c) parametry i warunki realizacji nowych budynków mieszkalnych:

- powierzchnia zabudowy do 200 m^2,
- nieprzekraczalna wysokość: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynków lokalizowanych na terenach o korzystnych warunkach gruntowo-wodnych,
- poziom posadowienia parteru do wysokości 1,00 m ponad poziom terenu,
- szerokość elewacji frontowej do 18 m,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia podstawowych połaci dachowych w granicach 35 ÷ 45° i głównej kalenicy równoległej do elewacji frontowej; pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,
- na działkach o szerokości mniejszej niż 20 m, dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy tej granicy,
- dopuszcza się łączenie budynków mieszkalnych z garażami,

d) parametry i warunki realizacji nowych budynków gospodarczych (gospodarczo-garażowych):

- budynki wolnostojące lub w zabudowie zwartej w zespole dwóch budynków realizowanych na sąsiadujących działkach z warunkiem zapewnienia jednorodnych form,
- powierzchnia zabudowy do 60 m^2,
- wysokość: jedna kondygnacja o wysokości w kalenicy dachu do 6 m,
- dachy o nachyleniu połaci do 40° i geometrii nawiązującej do zabudowy istniejącej w otoczeniu,
- dopuszcza się sytuowanie budynków gospodarczych (gospodarczo-garażowych) z dachami jednospadowymi po granicy działki;
- formy architektoniczne i wystrój zewnętrzny, w tym kolorystyka, zharmonizowane z budynkami mieszkalnymi,

e) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków z ograniczeniem wysokości do dwóch kondygnacji i przy zachowaniu zasady, że forma i gabaryty zabudowy po rozbudowie (nadbudowie) będą dostosowane lub zbliżone do określonych dla nowej zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

a) od dróg publicznych:

- drogi 01 KD-L – 8,0 m i 15,0 m od linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- drogi 02 KD-L – 8,0 m od linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- drogi 03 KD-D – 6,0 m od krawędzi jezdni, zgodnie z rysunkiem planu,

b) od dróg wewnętrznych – w odległości od linii rozgraniczających:

- dróg 04 KDW, 05 KDW i 011 KDW – 6,0 m,
- drogi 10 KDW – 4,0 m,

c) od terenów oznaczonych symbolami ZL i ZLz – w odległości jak od granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych lokalnych (KD-L) i dojazdowej (KD-D) oraz z dróg wewnętrznych KDW,

b) realizacja zjazdów na działki na warunkach uzgodnionych z zarządcami dróg,

c) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 16 pkt 6 uchwały;

6) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2 uchwały.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 2.1 RM, 2.2 RM, 2.3 RM, 2.4 RM, 2.5 RM, 2.6 RM, 2.7 RM, 2.8 RM, 2.9 RM, 2.10 RM, 2.11 RM, 2.12 RM, 2.13 RM i 2.14 RM ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,

b) przeznaczenie uzupełniające: agroturystyka, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę,

b) realizacja nowej zabudowy w dostosowaniu do gabarytów i formy architektonicznej obiektów w jej otoczeniu,

c) realizacja nowych budynków mieszkalnych od strony dróg, a zabudowy gospodarczej i inwentarskiej w głębi działek,

d) dopuszcza sie realizację usług agroturystycznych oraz zagospodarowania na potrzeby agroturystyki, w tym urządzenie terenów rekreacji z obiektami małej architektury,

e) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów w ramach ustalonego przeznaczenia terenu,

f) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w strefach technicznych linii 15 kV zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 2 uchwały - dotyczy terenu 2.7 RM,

g) ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z położenia części terenów 2.7 RM i 2.13 RM na obszarze o dużych spadkach – obowiązują ustalenia §10 pkt 4 uchwały;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) powierzchnia zabudowy: do 40 % powierzchni działki budowlanej,

b) teren biologicznie czynny: minimum 30 % powierzchni działki budowlanej,

c) zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkalnej:

- budynki wolnostojące o powierzchni zabudowy do 250 m^2,
- wysokość: do dwóch kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się podpiwniczenie budynków na terenach o korzystnych warunkach gruntowo-wodnych,
- poziom posadowienia parteru: do wysokości 1,20 m ponad poziom terenu przed elewacją frontową,
- szerokość elewacji frontowej do 18 m,
- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu podstawowych połaci dachowych w granicach 30 ÷ 45° i głównej kalenicy równoległej do elewacji frontowej, pokrycie dachówką lub materialami dachówkopodobnymi,

d) zasady kształtowania nowej zabudowy gospodarczej:

- realizacja w formie wolnostojącej lub zwartej,
- nieprzekraczalna wysokość: jedna kondygnacja nadziemna plus poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynków, wysokość w kalenicy dachu do 8 m,
- poziom posadowienia parteru do wysokości 0,60 m ponad poziom terenu,

- dachy o nachyleniu połaci do 40° i geometrii nawiązującej do zabudowy istniejącej w otoczeniu,

e) dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków z ogranicze-niem wysokości do dwóch kondygnacji i przy zachowaniu zasady, że forma i gabaryty zabudowy po rozbudowie będą dostosowane lub zbliżone do określonych dla nowej zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od dróg publicznych:

- drogi 01 KD-L – w odległości 8,0 m i 15,0 m od linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

- drogi 03 KD-D – w odległości 6,0 m od krawędzi jezdni , zgodnie z rysunkiem planu,

b) od dróg wewnętrznych – w odległości:

- dróg 05 KDW, 07 KDW, 011 KDW, 012 KDW i 013 KDW – 6,0 m od linii rozgraniczających,

- drogi 08 KDW – 6,0 m od krawędzi jezdni,

- drogi 010 KDW – 4,0 m od linii rozgraniczających,

c) od wód powierzchniowych WS (rzeki Ruż) – 15,0 m,

d) od terenów oznaczonych symbolami ZL i ZLz – w odległości jak od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych: lokalnej (01 KD-L) i dojazdowej (03 KD-D) oraz z dróg wewnętrznych (KDW),

b) realizacja nowych zjazdów na działki na warunkach uzgodnionych z zarządcami dróg,

c) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 16 pkt 6;

6) obowiązują ustalenia planu zawarte w Rozdziale 2 uchwały.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3.1 ML i 3.2 ML ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) przeznaczenie podstawowe – zabudowa letniskowa,

b) przeznaczenie uzupełniające – urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, mała architektura;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) realizacja wolnostojących budynków rekreacji indywidualnej z garażami i budynkiem gospodarczym,

b) dopuszcza się łączenie budynków z garażami,

c) realizacja zieleni urządzonej w różnych formach nasadzeń i gatunków roślin,

d) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w strefach technicznych linii 15 kV zgodnie z ustaleniami § 16 ust. 2 uchwały - dotyczy terenu 3.2 ML;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy do 20 % powierzchni działki budowlanej,

b) powierzchni zabudowy do 150 m^2,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 60 % powierzchni działki budowlanej,

d) wysokość zabudowy dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

e) poziom posadowienia parteru do wysokości 0,60 m ponad poziom terenu,

f) szerokość elewacji frontowej do 10 m, z zachowaniem odległości minimum 3 m od granic sąsiedniej działki budowlanej,

g) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 30 ÷ 40° i kalenicy równoległej do elewacji frontowej, pokrycie dachówką, materiałami dachówkopodobnymi, blachą powlekaną;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od drogi publicznej dojazdowej 03 KD-D i drogi wewnętrznej 05 KDW– w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

b) od terenów oznaczonych symbolami ZL i ZLz – w odległości jak od granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej dojazdowej 03 KD-D i drogi wewnętrznej 05 KDW,

b) realizacja zjazdów na działki na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,

c) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 16 pkt 6;

6) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2 uchwały.

§ 24. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 U ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi z zakresu ochrony przeciwpożarowej,

b) przeznaczenie uzupełniające: usługi z zakresu obsługi ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową oraz dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę,

b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektu w ramach ustalonego przeznaczenia terenu;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy: nie powinna przekroczyć 30 % powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 20 % powierzchni działki,

c) parametry i warunki realizacji nowego budynku:

- nieprzekraczalna wysokość: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i jedna kondygnacja podziemna; wysokość całkowita dostosowana do funkcji obiektu,

- geometria dachu: dwuspadowy lub jednospadowy o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 35°, główna kalenica równoległa do elewacji frontowej, pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,

4) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od drogi 01 KD-L – 4,0 m od linii rozgraniczającej,

b) od drogi 010 KDW – 4,0 m od linii rozgraniczającej;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej lokalnej 01 KD-L na bazie istniejącego zjazdu,

b) przebudowa istniejącego zjazdu lub realizacja nowego na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi.

6) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2 uchwały.

§ 25. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 5.1 U-MN, 5.2 U-MN, 5.3 U-MN i 5.4 U-MN ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z dopuszczeniem mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) przeznaczenie uzupełniające: parkingi, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) realizacja zabudowy związanej z usługową działalnością gospodarczą z wykluczeniem działalności uciążliwej,

b) funkcja mieszkaniowa jednorodzinna jako uzupełniająca w stosunku do funkcji usługowej realizowana w jednym budynku usługowo-mieszkaniowym z ograniczeniem powierzchni do 50% powierzchni całkowitej obiektu,

c) dopuszcza się realizację wolnostojącego budynku mieszkalnego pod warunkiem ograniczenia powierzchni do 40% powierzchni całkowitej zabudowy na działce budowlanej,

d) budynki usługowe i mieszkalne należy sytuować od strony dróg z zachowaniem odległości minimum 4,0 m od granicy sąsiedniej działki budowlanej, a budynki gospodarcze w głębi działek z zachowaniem odległości minimum 3,0 m od granicy działki, z dopuszczeniem po granicy działek;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) powierzchnia zabudowy do 40 % powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 30 % powierzchni działki budowlanej,

c) parametry i warunki realizacji nowych budynków usługowo-mieszkalnych:

- nieprzekraczalna wysokość: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i jedna kondygnacja podziemna,

- poziom posadowienia parteru: do wysokości 1,00 m ponad poziom terenu,

- geometria dachów: dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci w granicach 25 ÷ 45°, pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub dachówkopodobną,

- szerokość elewacji frontowej do 30 m,

d) parametry i warunki realizacji budynków mieszkalnych wolnostojących:

- wysokość: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, możliwość podpiwniczenia budynków,

- poziom posadowienia parteru: do wysokości 1,00 m ponad poziom terenu,

- dachy dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kącie nachylenia podstawowych połaci w przedziale 35 ÷ 45° i głównej kalenicy równoległej do elewacji frontowej, pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,

- szerokość elewacji frontowej: w granicach 9 ÷ 18 m,

e) zabudowa gospodarcza i garażowa parterowa, pod względem architektury, kształtu dachu i użytych materiałów winna nawiązywać do obiektów przeznaczenia podstawowego;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od drogi 01 KD-L – w odległości 8,0 m od linii rozgraniczającej,

b) od dróg 05 KDW, 07 KDW i 012 KDW – w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej lokalnej 01 KD-L oraz z dróg wewnętrznych KDW na warunkach uzgodnionych z zarządcami,

b) realizacja miejsc parkingowych, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora według wskaźników określonych w § 16 pkt 6;

6) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2 uchwały.

§ 26. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 6 U-P ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa i produkcyjna nieuciążliwa,

b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa jednorodzinna, urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej, urządzenia rekreacji, zieleń urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem - lokalizacja obiektów związanych z usługową i produkcyjną działalnością gospodarczą,

b) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu położonego w dolinie rzeki Ruż – zgodnie z ustaleniami § 10 uchwały;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 30 % powierzchni działki budowlanej,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla zabudowy usługowej: minimum 50 % powierzchni działki budowlanej,

- dla zabudowy produkcyjnej: minimum 40 % powierzchni działki budowlanej,

c) nieprzekraczalna wysokość zabudowy:

- dla zabudowy usługowej: dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe,

- dla zabudowy produkcyjnej: jedna kondygnacja nadziemna,

- dla zabudowy jednorodzinnej: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

d) geometria dachów:

- dla zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej: dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w granicach 20 ÷ 40°; pokrycie dachu dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,

- dla zabudowy produkcyjnej: nie ustala się;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) od dróg 08 KDW i 09 KDW – 6,0 m od linii rozgraniczających,

b) od wód powierzchniowych WS (rzeki Ruż) – 15 m;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna z dróg wewnętrznych 08 KDW i 09 KDW zgodnie z rysunkiem planu, włączonych do dróg publicznych 01 KD-L i 02 KD-L,

b) realizacja zjazdów na warunkach uzgodnionych z zarządcą dróg,

c) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 16 pkt 6;

6) podział terenu na podstawie koncepcji zagospodarowania przestrzennego wraz z wydzieleniem dróg dojazdowych.

7) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2 uchwały.

§ 27. Dla terenów użytków rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze;

2) warunki zagospodarowania:

a) zakaz zabudowy, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) adaptuje się i dopuszcza lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz infrastruktury rolniczej;

3) dostępność komunikacyjna z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych;

4) ochrona stanowisk archeologicznych zgodnie z zasadami określonymi w § 11 uchwały;

5) obowiązują ustalenia planu zawarte w Rozdziale 2 uchwały.

§ 28. Dla terenów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolami ZL i ZLz ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny lasów (ZL) i tereny przeznaczone do zalesienia (ZLz);

2) warunki zagospodarowania:

a) zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów i urządzeń związanych z obsługą gospodarki leśnej i eksploatacją lasów,

b) zakaz zalesień w strefach technicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych -w planie urządzenia lasu uwzględnić przebieg linii;

3) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych niezbędnych do prowadzenia gospodarki leśnej;

4) przeznacza się do zalesienia tereny rolne obejmujące grunty klas bonitacyjnych: ŁIV, ŁV, PsV, RV i RVI, mało przydatne i nieprzydatne do produkcji rolnej oraz nieużytki, występujące w sąsiedztwie istniejących kompleksów leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) obowiązują ustalenia planu zawarte w Rozdziale 2 uchwały.

§ 29. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolem WS ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – tereny wód powierzchniowych;

2) dopuszcza sie realizację urządzeń wodnych (np. przepusty, kładki);

3) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2 uchwały.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 30. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

1) dla terenów oznaczonych symbolami MN – w wysokości 15 % (słownie: piętnaście procent);

2) dla terenów oznaczonych symbolem RM – w wysokości 10 % (słownie: dziesięć procent);

3) dla terenów oznaczonych symbolem ML – w wysokości 25 % (słownie: dwadzieścia pięć procent);

4) dla terenów oznaczonych symbolami U-MN i U-P – w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent);

5) dla pozostałych terenów – 0,5 % (słownie: pół procent).

§ 31. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szumowo.

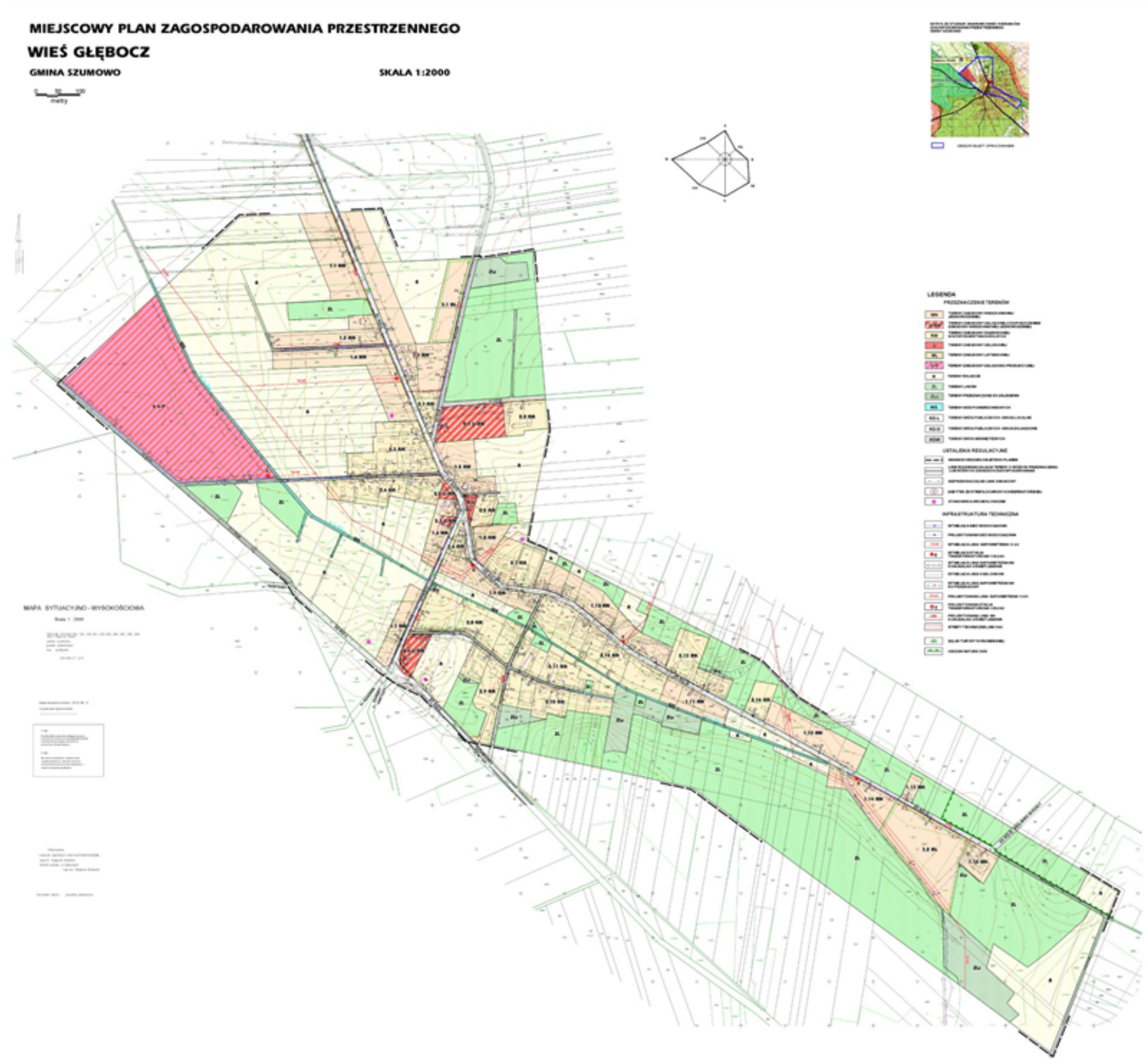
§ 32. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Teresa Orłowska

[1)] Zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. Nr 49, poz. 464, z 2005 r. Nr 175, poz. 1462, z 2006 r. Nr 12, poz. 63, z 2007 r. Nr 75, poz. 493, Nr 80, poz. 541 i Nr 191, poz. 1374, z 2008 r. Nr 237, poz. 1657, z 2009 r. Nr 1, poz. 3, Nr 115, poz. 967 i Nr 157, poz. 1241, z 2011 r. Nr 163, poz. 981 oraz z 2013 r. poz. 503.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXI/143/13
Rady Gminy Szumowo
z dnia 18 września 2013 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXI/143/13

Rady Gminy Szumowo

z dnia 18 września 2013 r.

określający sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Głębocz Wielki

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.) Rada Gminy Szumowo nie rozpatrywała uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Głebocz Wielki - nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXI/143/13

Rady Gminy Szumowo

z dnia 18 września 2013 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Głebocz Wielki inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasady ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (Dz. U. Nr 157, poz. 1240 z późn. zm.) Rada Gminy Szumowo rozstrzyga, co następuje:

1. Miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w obrębie wsi Głębocz Wielki przewiduje realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy:

- przebudowa dróg wewnętrznych stanowiących własność gminy,
- rozbudowa sieci wodociągowej,
- realizacja oświetlenia ulicznego.

2. Zasady realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

L.p.	Rodzaj inwestycji	Sposób realizacji	Zasady finansowania
	Przebudowa dróg wewnętrznych stanowiących własność gminy oznaczonych w planie symbolami 08 KDW i 09 KDW	Realizacja przez Gminę etapowo w miarę potrzeb i możliwości finansowych oraz pozyskania środków unijnych	Środki własne Gminy w zależności od możliwości finansowych zaplanowanych w budżecie z wykorzystaniem źródeł zewnętrznych (funduszy unijnych)
	Rozbudowa sieci wodociągowej w pasach dróg		
	Realizacja oświetlenia ulicznego w pasach dróg		