

**UCHWAŁA NR XXVII/199/2021  
RADY GMINY BIELSK PODLASKI**

z dnia 28 kwietnia 2021 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gruntów położonych w obrębie wsi Augustowo, gmina Bielsk Podlaski – obszar 1**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z póź. zm<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części gruntów położonych w obrębie wsi Augustowo, gmina Bielsk Podlaski – obszar 1, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielsk Podlaski” przyjętego uchwałą Nr XXV/139/97 Rady Gminy Bielsk Podlaski z dnia 15 listopada 1997 roku i zmienionego uchwałami Rady Gminy Bielsk Podlaski: Nr XVII/87/08 z dnia 16 kwietnia 2008 roku, Nr XXIV/155/2017 z dnia 27 kwietnia 2017 r.

**§ 2. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części gruntów położonych w obrębie wsi Augustowo, gmina Bielsk Podlaski – obszar 1, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok 46,5 ha, położony w obrębie zachodniej części wsi Augustowo, wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 659.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – stanowiący rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Bielsk Podlaski;
- 4) załącznik Nr 4 – zawierający dane przestrzenne tworzone do aktu.

**§ 3. 1.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik;
- 2) dachu dwuspadowym symetrycznym - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy, którego główne połacie, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej od 35° do 45° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: ganek, łącznik, balkon, jaskółka, taras, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);
- 3) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
- 4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) linii wydzielenia wewnętrznego – należy przez to rozumieć linię wydzielałą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;

---

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2020 r. poz. 1378,

- 7) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, dojazdy, parkingi, obiekty małej architektury;
- 8) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz, występów dachowych oraz tarasów naziemnych;
- 9) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 10) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 11) reklamie remontowo-budowlanej – należy przez to rozumieć tablicę reklamową umieszczoną na rusztowaniu lub ogrodzeniu stosowaną wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;
- 12) słupie ogłoszeniowo-reklamowym – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie walca lub innej formie ekspozycji, służący do umieszczania ogłoszeń i informacji;
- 13) strefie technicznej lub pasie technologicznym – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu; strefa techniczna i pas technologiczny to określony teren niezbędny do prawidłowej obsługi urządzeń i ich eksploatacji,
- 14) system oznakowania - system lokalnego oznakowania gminy przy użyciu tablic i znaków informacyjnych, w tym m.in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 15) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 16) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego a także przeznaczone do wytwarzania wytwórczości drobnej tj. wytwarzanie produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 17) zasadach rozrządu – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci gazowej, kanalizacji);
- 18) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych.

2. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale, niewymienionych w ust. 1, należy stosować definicje zawarte w innych obowiązujących przepisach.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
  - a) dociepleń budynków istniejących,
  - b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,

- c) elementów zewnętrznych budynków takich jak: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących których przebudowa jest dopuszczalna, nie przekraczając wielkości istniejącego wysięgu),
  - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów w rejonie wejścia do lokali usługowych o szerokości maksimum 3,0 m, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących, których przebudowa jest dopuszczalna, nie przekraczając wielkości istniejącego wysięgu),
  - e) wiatrolapów i klatek schodowych, przedsionków przed wejściami do budynków istniejących o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - f) przebudowy i remontu budynków,
  - g) obiektów tymczasowych, o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają ich lokalizację,
  - h) stacji transformatorowych i innych budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej;
- 6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 7) strefy ochronne od cmentarza;
- 8) strefa ochrony ulicowego układu ruralistycznego.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, w tym m.in. lokalizacja jezdni, chodników, infrastruktury technicznej mają charakter informacyjny.

3. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2 oraz pkt 4-5, za rzeczywistą lokalizację należy przyjmować oś linii.

**§ 5. 1.** Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole cyfrowo-literowe, w których człon cyfrowy jest porządkowy (numerujący poszczególne tereny), a człon literowy określa następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) **RM** - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) **U** – zabudowa usługowa;
- 3) **R** – tereny rolnicze;
- 4) **WS** - wody powierzchniowe śródlądowe;
- 5) **KD** – drogi publiczne.

2. Symbol literowy oznacza podstawowe przeznaczenie terenu, które może być uzupełnione przeznaczeniem uzupełniającym - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. Wymienione po przecinku podstawowe przeznaczenia terenu mogą występować łącznie lub wymiennie – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

## **DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE PLANU**

### **Rozdział 1.**

#### **Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego**

**§ 6. 1.** W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:

- 1) ustala się:
  - a) formę architektoniczną budynków tworzącą kompozycyjną całość, o jednorodnym rodzaju wykończenia i kolorystyce w przypadku realizacji budynków w obrębie jednej działki budowlanej,
  - b) formę architektoniczną zabudowy o funkcji mieszkaniowej nawiązującą do charakterystycznych dla tego regionu istniejących form, materiałów i gabarytów, m.in. takich jak: dachy dwuspadowe symetryczne, budynki na planie prostokąta i zastosowanie drewna na elewacji,
  - c) kolorystykę ścian budynków, z zastrzeżeniem pkt 2:

- stonowana, maksymalnie 3 kolory na jednej elewacji,
  - w odcieniach bieli, beżu, żółci, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji takich, jak: drewno, kamień, cegła,
- d) kolorystykę pokryć dachowych (nie dotyczy dachów płaskich) - stonowaną w odcieniach brązu, szarości i czerwieni;
- 2) w przypadku budownictwa drewnianego, dopuszcza się stosowanie kontrastowych barw poszczególnych elementów budynku (m.in. drzwi, okien, okiennic, okapów, szczytów, naroży, pokryć dachowych itd.) charakterystycznych dla zdobnictwa drewnianych domów podlaskich.

2. Na obszarze objętym planem, istniejące budynki pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz rozbiórki - zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów.

3. W zakresie kształtowania kompozycji przestrzennej - dopuszcza się lokalizację budynków po granicy działki a także w odległości 1,5 m od tej granicy.

4. W zakresie lokalizacji ogrodzeń:

- 1) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń na 1,6 m od poziomu terenu;
- 2) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych, prefabrykowanych przęsł żelbetowych i betonowych (nie dotyczy podmurówki) oraz z odpadów metalowych i blach.

§ 7. Zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) w formie banerów reklamowych tekstylnych lub wykonanych z innego materiału elastycznego;
- 2) w formie reklamy naklejanej na okna i drzwi budynków, za wyjątkiem budynków usługowych;
- 3) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych w sposób utrudniający ich widoczność i odczytanie;
- 4) ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcjami świetlnymi i elementami ruchomymi oraz o zmiennym natężeniu światła;
- 5) w sposób przesłaniający okna, drzwi i inne istotne elementy budynku oraz detale ich wystroju architektonicznego, w tym m. in. balustrady, gzymsy, pilastry, portale – nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych.

## **Rozdział 2.**

### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Kształtowanie krajobrazu**

§ 8. 1. W celu ochrony i prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego:

- 1) ustala się:
  - a) ochronę wód powierzchniowych śródlądowych rzeki Lubki, na terenie oznaczonym w planie symbolem **2.4R,WS**.
  - b) zachowanie krajobrazu otwartego na terenie przyległym do rzeki Lubki, w wydzieleniu wewnętrznym **B** na terenie **2.4R,WS**.
  - c) kształtowanie biologicznej obudowy cieków, oczek wodnych i stawów z zastosowaniem gatunków rodzimych,
  - d) kształtowanie zagospodarowania w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny, szczególnie na terenach, o których mowa w lit. b poprzez m.in. stosowanie punktowego fundamentowania;
- 2) dopuszcza się pozostawienie do dalszego użytkowania istniejących stawów i sztucznych zbiorników wodnych z możliwością przebudowy, rozbudowy lub ich likwidacji a także budowy nowych - zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów;
- 3) zakazuje się:
  - a) zagospodarowania terenów z wykorzystaniem odpadów (w tym gruzu budowlanego) do podnoszenia rzędnej terenu,

b) lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyszczać wody powierzchniowe i podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz składowane odpady.

2. W zakresie kształtowania zieleni, ustala się w przypadku budowy parkingów na terenach 1.3U,WS zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie.

§ 9. Ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 10. W zakresie ochrony przed hałasem, ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem **RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 2) w przypadku lokalizowania zabudowy zagrodowej na terenach oznaczonych symbolem **R** - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 3) w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu oświaty - jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

### **Rozdział 3.**

#### **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome, w tym zabytki archeologiczne, wpisane do rejestru zabytków, zabytki włączone do gminnej ewidencji zabytków oraz obiekty będące dobrami kultury współczesnej.

2. W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym odpowiednie służby konserwatorskie lub Wójta Gminy Bielsk Podlaski.

3. Ochrona krajobrazu kulturowego i ulicowego układu ruralistycznego wsi Augustowo wyznaczonego, wzdłuż drogi **1KD-Z**, poprzez:

- 1) utrzymanie istniejącej ulicowej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 1KD-Z,
- 2) utrzymanie spójnego charakteru zabudowy przez zastosowanie dachów dwuspadowych symetrycznych w zabudowie zagrodowej dla funkcji mieszkaniowej na terenie wsi Augustowo,
- 3) lokalizację nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej na działkach niezabudowanych przylegających do ulicy 1KD-Z, kalenicą główną w zbliżeniu do prostopadłego bądź równoległego usytuowania do tej ulicy,
- 4) stosowanie formy architektonicznej dla zabudowy o funkcji mieszkaniowej nawiązującej do charakterystycznych dla tego regionu istniejących form, materiałów i gabarytów,
- 5) w przypadku budownictwa drewnianego, dopuszczenie stosowania kontrastowych barw poszczególnych elementów budynku (m.in. drzwi, okien, okiennic, okapów, szczytów, naroży, pokryć dachowych itd.) charakterystycznych dla zdobnictwa drewnianych domów podlaskich.

### **Rozdział 4.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 12. 1. Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzi:

- 1) drogi publiczne (za wyjątkiem drogi **1KD-Z**);
- 2) teren o symbolu **1.3U,WS**.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

- 1) dopuszcza się lokalizację:
  - a) słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
  - b) drzew, krzewów i roślinności niskiej,
  - c) elementów systemu oznakowania,
  - d) obiektów małej architektury i oświetlenia,

- e) wiat przystanków autobusowych,
  - f) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się stosowanie ujednoliconej formy obiektów, o których mowa w pkt 1 lit. c-e.
3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu, o którym mowa w ust. 1 pkt 2, zostały określone w §31.

#### **Rozdział 5.**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa**

§ 13. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa.

#### **Rozdział 6.**

#### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem nie ustala się terenów, dla których wymagane jest przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów szczególnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziałów:

- 1) ustala się, z zastrzeżeniem pkt. 2 i 3:
  - a) linie rozgraniczające terenów, z wyjątkiem terenów publicznych, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu,
  - b) nie ustala się minimalnej powierzchni działek budowlanych,
  - c) każda wydzielana działka budowlana musi posiadać zapewniony dojazd poprzez drogę publiczną, drogę wewnętrzną, służebność przejazdu lub ciąg pieszo-jezdny o szerokości odpowiedniej dla funkcji i sposobu zagospodarowania spełniający wymagania przepisów odrębnych;
- 2) podział oraz scalanie gruntów rolnych, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) dopuszcza się:
  - a) wydzielanie działek pod drogi, urządzenia infrastruktury technicznej i budowle,
  - b) podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania działek sąsiednich.

#### **Rozdział 7.**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 15. Na całym obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, zakazuje się lokalizacji:

- 1) spalarni i spopielnarni zwłok;
- 2) funkcji związanych z gospodarką odpadami w tym utylizacją, unieszkodliwianiem, zbieraniem (magazynowaniem), przechowywaniem i przetwarzaniem odpadów.

§ 16. 1. Ustala się szerokość odpowiednio pasów technologicznych i stref technicznych stanowiących przestrzeń wokół infrastruktury technicznej, w których obowiązują ograniczenia w sposobie ich użytkowania:

- 1) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych pas technologiczny (obustronnie od osi linii):
  - a) 5 m – w przypadku linii średniego napięcia 15 kV, z przewodami izolowanymi,
  - b) 7 m – w przypadku linii średniego napięcia 15 kV, z przewodami nieizolowanymi;

- 2) dla elektroenergetycznych linii kablowych niskiego i średniego napięcia pas technologiczny - 0,5 m (obustronnie od osi sieci);
- 3) dla sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i telekomunikacyjnej strefa techniczna - określona przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu (obustronnie od osi sieci).

2. W odniesieniu do sieci gazowych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu na podstawie przepisów odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

3. W pasach technologicznych i strefach technicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej w celu prowadzenia robót budowlanych i remontów sieci;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy zastosowaniu:
  - a) rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu,
  - b) ograniczeń obowiązujących w strefach technicznych na podstawie przepisów odrębnych,
  - c) przepisów i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych.

§ 17. 1. W zakresie obrony cywilnej, ustala się:

- 1) lokalizację awaryjnego ujęcia wody pitnej z projektowanej studni głębinowej zlokalizowanej na terenie **2.3RM** z zasięgiem obsługi do 800 m, wydajności min. 15 l/os/dobę, przy zachowaniu wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym z warunków technicznych, jakimi powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- 2) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia - poprzez projektowaną syrenę alarmową z zasięgiem słyszalności do 500 m, zlokalizowaną na terenie **1.3U,WS**;
- 3) ukrycie dla ludności na obszarze objętym planem w zabudowie usługowej, do wykonania w okresie podwyższonej gotowości obrony państwa zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 4) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

2. Dla obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi ustala się zapewnienie m.in. wymagań w zakresie dojazdów pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

§ 18. 1. Ustala się strefę ochronną od cmentarza 150 m na części obszaru planu (w odległości do 150 m od granic istniejących cmentarzy położonych poza obszarem opracowania), zgodnie z rysunkiem planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności oraz ujęć wody służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. W strefie ochronnej, o której mowa w ust. 1 i 2, na obszarze objętym planem, dopuszcza się jej zmniejszenie do strefy ochronnej 50 m od cmentarza i lokalizację, w odległości nie mniejszej niż 50 metrów od cmentarza, obiektów, o których mowa w ust. 2, jeśli wszystkie budynki korzystające z wody będą podłączone do sieci wodociągowej.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

§ 19. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **1KD-Z, 2KD-D i 3KD-D** - przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 2) **4KD-D i 5KD-D** przeznacza się pod drogi publiczne (fragmenty dróg położone w granicach objętych zakresem planu) wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.

2. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg publicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) **1KD-Z** – ulica zbiorcza z jezdnią 1x2 pasy ruchu, fragment istniejącej drogi wojewódzkiej Nr 659 o przebiegu „BIELSK PODLASKI – WYSZKI – TOPCZEWO – HODYSZEWO – NOWE PIEKUTY – DROGA 66”, z możliwością zmiany kategorii technicznej na G – główną, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) **2KD-D** i **3KD-D** – ulice dojazdowe z jezdnią 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) **4KD-D** i **5KD-D** – część ulic dojazdowych (położonych w granicach objętych zakresem planu) o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) drogę układu podstawowego: **1KD-Z**;
- 2) drogi układu obsługującego: **2KD-D, 3KD-D, 4KD-D** i **5KD-D**.

4. Ustala się przebieg tras komunikacji zbiorowej ulicą układu podstawowego.

5. Szerokość dróg publicznych i wewnętrznych w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

6. Dla terenu dróg, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0%.

**§ 20.** 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzenia w kartę parkingową:

- 1) zabudowa zagrodowa – 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 budynek mieszkalny;
- 2) zabudowa:
  - a) usługowa z zakresu opieki zdrowotnej i handel – 5 miejsc postojowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
  - b) usługowa tj. biblioteki, kluby, domy kultury, stacje paliw – 5 miejsc postojowych na jeden obiekt,
  - c) usługowa – obiekty gastronomiczne – 2 miejsca postojowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych,
  - d) usługi hotelarskie, w tym agroturystyka - 0,8 miejsca postojowego na pokój gościnny,
  - e) usługi oświaty (szkoła i przedszkola) - 10 miejsc postojowych na 20 zatrudnionych,
  - f) pozostała zabudowa usługowa – 2 miejsca postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku oraz dodatkowo minimum 2 miejsca na 10 zatrudnionych;

2. Ustala się, że do powierzchni użytkowej, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni projektowanych miejsc postojowych wbudowanych w budynek tj. garaże czy parkingi podziemne.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 21.** W zakresie lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
  - a) zachowanie istniejącej infrastruktury wraz z możliwością jej przebudowy, modernizacji i rozbiórki,
  - b) budowę nowych sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń infrastruktury na terenie całego planu, stosownie do potrzeb w sposób niekolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami szczególnymi,
  - c) rodzaj i układ infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i na terenach przewidzianych w planie pod lokalizację infrastruktury, zgodnie z zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu,
  - d) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania),
  - e) lokalizację przejść poprzecznych infrastruktury technicznej pod dnem cieków lub rowów;



2) dopuszcza się:

- a) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, przy uwzględnieniu wszystkich sieci planowanych do realizacji przedstawionych na rysunku planu,
  - b) lokalizację infrastruktury technicznej nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem zachowania infrastruktury technicznej przedstawionej na rysunku planu,
  - c) lokalizację infrastruktury technicznej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu;
- 3) przebieg tras projektowanych: przewodów wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanałów deszczowych, sieci gazowej, linii kablowych oraz rozmieszczenie stacji transformatorowych, sieci telekomunikacyjnej pokazany na rysunku planu, ma charakter informacyjny i może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych i w sposób bezkolizyjny w stosunku do istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenu a także zgodnie z ustaleniami planu.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej w drogach **1KD-Z** i **2KD-D** oraz projektowanej sieci wodociągowej w drodze **3KD-D**,
- b) lokalizację studni publicznej spełniającej warunki techniczne określone w przepisach szczególnych na terenie oznaczonym symbolem **2.3RM** z orientacyjnym wskazaniem na rysunku planu, która może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego;

2) dopuszcza się:

- a) zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę określone w przepisach o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę,
- b) korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach Prawa wodnego.

§ 23. W zakresie odprowadzenia ścieków:

1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do gminnej kanalizacji sanitarnej istniejącej i projektowanej w linach rozgraniczających dróg: **1KD-Z**, **2KD-D** i **3KD-D**;

2) dopuszcza się:

- a) odprowadzenie ścieków do tymczasowych zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków funkcjonujących do czasu powstania możliwości podłączenia do gminnej kanalizacji sanitarnej,
- b) odprowadzenie ścieków do innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki dotyczące zbiorowego odprowadzania ścieków, określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

§ 24. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

- a) rzekę Lubkę, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej, cieków i rowów,
- b) grunt, przy wykorzystaniu retencji wodnej, która ma za zadanie spowolnienie lub powstrzymanie odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni poprzez np. budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, oczek wodnych lub skupisk roślinności;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do innych istniejących i projektowanych sieci kanalizacji deszczowej w ulicach: **1KD-Z**, **2KD-D** i **3KD-D**,
  - b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych;
- 3) zakazuje się wprowadzania do wód lub ziemi ścieków wód opadowych niespełniających obowiązujących norm ustalonych w przepisach szczególnych.

§ 25. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

- a) przetwarzania energii elektrycznej,
  - b) odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
  - c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych;
- 2) dopuszcza się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanych w procesach spalania paliw stałych, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego.

**§ 26.** W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

- 1) ustala się zasilanie w gaz ziemny z istniejącej sieci gazowej, zlokalizowanej w drodze **1KD-Z** rozbudowanej na potrzeby odbiorców na obszarze planu w stosownym zakresie;
- 2) dopuszcza się:
- a) doprowadzenie paliw gazowych z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego,
  - b) stosowanie indywidualnych zbiorników paliw gazowych z zachowaniem przepisów szczególnych.

**§ 27.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się:
- a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejącej stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/15kV RPZ Bielsk Podlaski, położonej w granicach miasta Bielsk Podlaski, za pośrednictwem istniejących linii średniego napięcia 15kV,
  - b) kształtowanie docelowego układu sieci średniego napięcia na obszarze planu, w zależności od wielkości zapotrzebowania mocy, poprzez istniejące i projektowane linie i stacje SN 15kV, których ilość i zasady połączeń w tworzonej sieci SN określone będą stosownie do potrzeb w opracowaniach realizacyjnych,
  - c) bezpośrednie zasilanie odbiorców energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowej za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii niskiego napięcia,
  - d) ilość, typ i moc dodatkowych stacji transformatorowych SN/nn wyniknie z zapotrzebowania mocy poszczególnych odbiorców;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę urządzeń oraz linii średniego lub niskiego napięcia, kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zasilanie odbiorców indywidualnych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii przetwarzania energii wiatru, promieniowania słonecznego i energii geotermalnej.

**§ 28.** W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się:
- a) obsługę urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych - za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych lub napowietrznych,
  - b) obsługę urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) - za pośrednictwem sieci radiowej, sieci kanalizacji i kabli doziemnych lub napowietrznych oraz poprzez telefonię komórkową,
  - c) obsługę łączności telefonii bezprzewodowej – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych poza obszarem opracowania oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej;
- 2) dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń telekomunikacyjnych, kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

**§ 29.** Jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu.

### DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

§ 30. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.1RM, 1.4RM, 1.5RM, 2.1RM, i 2.3RM** przeznaczają się pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w Dziale II, w tym obowiązujące zakazy i ograniczenia w strefach ochronnych od cmentarzy, o których mowa w § 18.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 przeznaczenie uzupełniające stanowią:

1) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) tereny rolnicze.

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy - maksimum 55 %,

b) intensywność zabudowy:

- minimum - nie ustala się,

- maksimum – 1,2,

c) teren biologicznie czynny - minimum 35%,

d) wysokość budynków - maksimum 12 m, przy czym budynki o funkcji mieszkalnej w zabudowie zagrodowej maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (maksymalnie 9 m), z czego druga kondygnacja w formie dachu dwuspadowego symetrycznego,

e) geometria dachów, z zastrzeżeniem ust. 5:

- budynki o funkcji mieszkalnej – dachy dwuspadowe symetryczne,

- pozostałe budynki - dachy dwuspadowe symetryczne oraz płaskie,

f) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) stosowanie formy architektonicznej nowej zabudowy o funkcji mieszkalnej w zabudowie zagrodowej z uwzględnieniem charakterystycznych dla tego regionu form, materiałów i gabarytów tj. np. typ dachu i nachylenie połaci dachowych i zastosowanie elementów drewnianych na elewacji,

3) w strefie ochrony ulicowego układu ruralistycznego oznaczonego na rysunku planu, ustala się:

a) sytuowanie budynków o funkcji mieszkalnej w zabudowie zagrodowej (dla działek gruntu położonych bezpośrednio przy ulicy 1KD-Z), we frontowej części działki tj. w strefie ochrony ulicowego układu ruralistycznego (w odległości do 5m od nieprzekraczalnej linii zabudowy); dopuszcza się realizację budynków mieszkalnych w głębi działki w przypadku już zrealizowanej zabudowy w strefie ochronnego układu ruralistycznego,

b) przebudowa, nadbudowa i rozbudowa istniejących budynków (o funkcji mieszkalnej w zabudowie zagrodowej) zlokalizowanych wzdłuż drogi 1KD-Z, z zachowaniem charakterystycznych parametrów tj. wysokość budynków i kierunek kalenicy, typ dachu i nachylenie połaci dachowych,

c) w przypadku lokalizacji nowej zabudowy, o której mowa w lit a:

- szerokość elewacji frontowej maksimum 12 m,

- zachowanie kierunku głównej kalenicy dachu zbliżonego do równoległego bądź prostopadłego do ulicy,

d) zakaz lokalizacji wjazdów do garaży we frontowej elewacji budynków mieszkalnych;

4) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

5) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 20.

5. Dopuszcza się w przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków posiadających inną geometrię dachów, niż określona w ust. 4 pkt 1 lit e, stosowanie geometrii dachu takiej samej jak w budynku istniejącym.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

**§ 31.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.3U,WS** przeznaczony jest pod zabudowę usługową i wody powierzchniowe śródlądowe wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) lokalizację inwestycji celu publicznego;
- 2) lokalizację usług sportu i rekreacji, terenowych urządzeń sportowych tj: siłownie plenerowe, place wypoczynkowe i inne obiekty usytuowane na świeżym powietrzu.
4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
  - 1) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, w granicach działki budowlanej:
    - a) powierzchnia zabudowy - maksimum 80 % ,
    - b) intensywność zabudowy:
      - minimum - nie ustala się,
      - maksimum – 1,0,
    - c) teren biologicznie czynny - minimum 10 %,
    - d) wysokość budynków - maksimum 12 m,
    - e) geometria dachów – dachy dwuspadowe symetryczne lub płaskie,
    - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) obsługę komunikacyjną - od dróg przyległych;
  - 3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 20.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

**§ 32.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.2R, 1.6R i 2.2R** przeznaczony jest pod tereny rolnicze.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w Dziale II, w tym obowiązujące zakazy i ograniczenia w strefach ochronnych od cmentarzy, o których mowa w §18.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, nie powodując zmiany przeznaczenia terenu na cele nierolnicze, dopuszcza się:

- 1) budowę, przebudowę i rozbudowę rowów i urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i pożarowych;
- 2) lokalizację zbiorników wodnych, stawów i oczek wodnych;
- 3) lokalizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

4. Na terenach, o której mowa w ust. 1 dopuszcza się przeznaczenie pod:

- 1) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

5. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 w przypadku lokalizacji zabudowy, o której mowa w ust. 4:

- 1) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy - maksimum 55 % ,
  - b) intensywność zabudowy:
    - minimum - nie ustala się,
    - maksimum – 1,2,
  - c) teren biologicznie czynny - minimum 35 %,
  - d) wysokość budynków - maksimum 12 m, przy czym budynki o funkcji mieszkalnej w zabudowie zagrodowej maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (maksymalnie 9 m), z czego druga kondygnacja w formie dachu dwuspadowego symetrycznego,
  - e) geometria dachów:
    - budynki o funkcji mieszkalnej – dachy dwuspadowe symetryczne,
    - pozostałe budynki - dachy dwuspadowe symetryczne oraz płaskie,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 20.

6. Obsługa komunikacyjna terenów, o których mowa w ust. 1 - od dróg przyległych, istniejącymi dojazdami.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 %.

**§ 33.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2.4R,WS** przeznacza się pod teren rolniczy i wody powierzchniowe śródlądowe (rzeka Lubka).

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w Dziale II.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, nie powodując zmiany przeznaczenia terenu na cele nierolnicze, dopuszcza się:

- 1) budowę, przebudowę i rozbudowę rowów i urządzeń melioracji wodnych, przeciwpowodziowych i pożarowych;
- 2) lokalizację zbiorników wodnych, stawów i oczek wodnych;
- 3) lokalizację dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w wydzieleniu wewnętrznym **B**, w celu ochrony doliny rzeki Lubki, zakazuje się budowy budynków.

5. Na terenie **2.4R,WS** w wydzieleniu wewnętrznym **A** i **C** dopuszcza się przeznaczenie pod:

- 1) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

6. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku lokalizacji zabudowy, o której mowa w ust. 5:

1) parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, w granicach działki budowlanej:

- a) powierzchnia zabudowy - maksimum 55 % ,
- b) intensywność zabudowy:
  - minimum - nie ustala się,
  - maksimum – 1,2,
- c) teren biologicznie czynny - minimum 35 %,

d) wysokość budynków - maksimum 12 m, przy czym budynki o funkcji mieszkalnej w zabudowie zagrodowej maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (maksymalnie 9 m), z czego druga kondygnacja w formie dachu dwuspadowego symetrycznego,

e) geometria dachów:

- budynki o funkcji mieszkalnej – dachy dwuspadowe symetryczne,
- pozostałe budynki - dachy dwuspadowe symetryczne oraz płaskie,

f) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 20;

3) obsługa komunikacyjna terenu - od dróg przyległych.

7. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 %.

#### **DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 34. Przeznacza się na cele nierolnicze ogółem 0,1550 ha gruntów rolnych klasa III, leżących w obrębie geodezyjnym Augustowo w gminie Bielsk Podlaski, w tym gruntów rolnych sklasyfikowanych jako: RIIIb – łącznie 0,1508 ha, Br-RIIIb – łącznie 0,0031 ha oraz Lzr-RIIIb – 0,0011 ha.

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bielsk Podlaski.

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

Przewodniczący Rady

**Stanisław Olszewski**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVII/199/2021

Rady Gminy Bielsk Podlaski

z dnia 28 kwietnia 2021 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gruntów położonych w obrębie wsi Augustowo, gmina Bielsk Podlaski – obszar 1**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) stwierdza się, że do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 247).



**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części gruntów położonych w obrębie wsi Augustowo, gmina Bielsk Podlaski – obszar 1, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) Rada Gminy Bielsk Podlaski ustala co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jak niżej:

Na terenie objętym planem miejscowym ustala się, że zachodzi potrzeba:

- 1) budowy dróg publicznych o powierzchni ok. 3776 m<sup>2</sup>,
- 2) budowy sieci kanalizacji deszczowej o długości ok. 502 m,
- 3) budowy sieci wodociągowej o długości ok. 202 m,
- 4) budowy linii oświetleniowej o długości ok. 270 m.

2. Zasady finansowania zadań inwestycyjnych określonych w ust. 1. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane ze środków własnych Gminy Bielsk Podlaski z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych (m.in. gestorzy sieci i inwestorzy prywatni).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVII/199/2021  
Rady Gminy Bielsk Podlaski  
z dnia 28 kwietnia 2021 r.  
Zalacznik4.gml

**Dane przestrzenne tworzone do aktu.**

## UZASADNIENIE

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 741).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gruntów położonych w obrębie wsi Augustowo, gm. Bielsk Podlaski – obszar 1, przystąpiono na podstawie uchwały Nr VII/48/19 Rady Gminy Bielsk Podlaski z dnia 26 kwietnia 2019 r.

Projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) oraz graficznej (rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

Obszar, na którym opracowany został projekt planu miejscowego obejmuje część terenów w obrębie wsi Augustowo, położonych w jej zachodniej części, w tym obszarów zabudowanych, położonych wzdłuż drogi wojewódzkiej Nr 659 (w rejonie numerów adresowych od 116 do 202 i od 125 do 197). Graniczy od wschodu z obszarem, dla którego były równolegle prowadzone prace planistyczne i plan miejscowy został uchwalony Uchwałą Nr XXV/185/2021 Rady Gminy Bielsk Podlaski z dnia 26 lutego 2021 r. W rejonie wsi Augustowo równolegle było opracowywanych pięć projektów planów miejscowych, które pokrywały obszar całej istniejącej wsi wraz z terenami przyległymi, aż do granicy miasta Bielsk Podlaski. W związku z tym przeznaczenie oraz kształtowanie zabudowy i zagospodarowania odbywać się będzie w oparciu o te dokumenty. Powodem podjęcia uchwał intencyjnych, w tym dotyczącej obszaru 1, był fakt, iż w sąsiedztwie przedmiotowego terenu znajdują się trzy elektrownie wiatrowe. Ustawa z dnia 20 maja 2016 r. o inwestycjach w zakresie elektrowni wiatrowych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 724) wprowadziła ograniczenia w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej, która może być lokalizowana w odległości równej lub większej od dziesięciokrotności wysokości elektrowni wiatrowej, mierzonej od poziomu gruntu do najwyższego punktu budowli. Na dzień dzisiejszy odległości w stosunku do istniejącej zabudowy są mniejsze. Przepisy przejściowe tejże ustawy dopuszczają w okresie 72 miesięcy od dnia jej wejścia w życie możliwość uchwalenia planów miejscowych, przewidujących lokalizację budynku mieszkalnego albo budynku o funkcji mieszkalnej zgodnie z przepisami dotychczasowymi. Dlatego też, aby nie pozbawić mieszkańców możliwości tworzenia nowej zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej oraz biorąc pod uwagę kierunki przyjęte w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Bielsk Podlaski zasadne było przystąpienie do sporządzenia takich planów.

W opracowywanym miejscowym planie dla obszaru 1, główne przeznaczenie stanowi zabudowa zagrodowa i tereny rolne. W planie zakłada się zachowanie wiejskiego charakteru tego terenu, jako zabudowy zagrodowej istniejącej, ukształtowanej wzdłuż drogi wojewódzkiej. Z uwagi na pojawiającą się istniejącą zabudowę zagrodową poza obszarem wsi oraz biorąc pod uwagę możliwość rozwoju tych terenów, wprowadza się rozwiązania planistyczne, mające na celu ukształtowanie spójnego charakteru wsi poprzez dopuszczenie na terenach rolnych możliwości dalszej lokalizacji zabudowy rolnej. Na niewielkim fragmencie planu wyznaczono również przeznaczenie usługowe i wody powierzchniowe śródlądowe, jest to teren gminny i wraz ze zbiornikiem wodnym tam istniejącym może posłużyć mieszkańcom tej wsi. Na zachodzie poza terenem wsi położone są dwa cmentarze, nie wchodzą one w zakres opracowania. Istniejący prawosławny cmentarz znajduje się w odległości około 140 metrów od granicy planu, a cmentarz zabytkowy wpisany do ewidencji zabytków - cmentarz wojskowy żołnierzy niemieckich i rosyjskich z I wojny światowej z 1915 r., znajduje się bezpośrednio przy granicy planu. W związku z istniejącymi uwarunkowaniami zostały zawarte odpowiednie zapisy w tym zakresie w planie. Ponadto rozwiązania przewidziane w planie, które wprowadzają możliwość zabudowy spowodowały konieczność wyznaczenia prawidłowego układu komunikacyjnego i przewidzenia

możliwości uzbrojenia na tych terenach.

Ustalenia planu wyznaczyły niezbędne parametry i wskaźniki nowej zabudowy, a poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy wskazane zostały obszary pod lokalizację budynków. Poprowadzone nieprzekraczalne linie zabudowy od rzeki Lubki uwzględniają obszar doliny rzeki na tym terenie, wyłączając go spod możliwości zabudowy. Ponadto została ustalona strefa ochrony ulicowego układu ruralistycznego, w której zabudowa powinna powstawać w pierwszej kolejności. Na terenie tym należy też stosować formy architektoniczne z uwzględnieniem charakterystycznych dla tego regionu form, materiałów i gabarytów, tj.: np. typ dachu i nachylenie połączeń dachowych i zastosowanie elementów drewnianych na elewacji. Plan miejscowy zakłada utrzymanie i uzupełnienie istniejącej ulicowej zabudowy mieszkaniowej o charakterze rolnym wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 1KD-Z. Utrzymanie spójnego charakteru zabudowy przez zastosowanie dachów dwuspadowych symetrycznych w zabudowie zagrodowej dla funkcji mieszkaniowej na terenie wsi Augustowo. Lokalizację nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej na działkach niezabudowanych przylegających do ulicy 1KD-Z, kalenicą główną w zbliżeniu do prostopadłego bądź równoległego usytuowania do tej ulicy. Określono też wysokość zabudowy oraz jej gabaryty. W planie wysokość zakładanej zabudowy zagrodowej planowana jest maksymalnie do 12 m, przy czym budynki o funkcji mieszkalnej w zabudowie zagrodowej maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (maksymalnie 9 m), z czego druga kondygnacja w formie dachu dwuspadowego symetrycznego, powierzchnia zabudowy - maksimum 55% a teren biologicznie czynny - minimum 35%. Dla zabudowy usługowej ustalono wysokość maksymalną - 12 m, powierzchnię zabudowy - maksimum 80% a teren biologicznie czynny - minimum 10%.

Rozstrzygnięcie, co do przeznaczenia terenu nastąpiło w oparciu o analizę stanu istniejącego na tym terenie, potrzeby inwestycyjne, a także zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielsk Podlaski.

W poszczególnych rozdziałach uchwały zostały szczegółowo zawarte zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem interesu prywatnego i publicznego.

W analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Bielsk Podlaski w latach 2012-2017, będącej załącznikiem do uchwały dotyczącej aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących na obszarze Gminy Bielsk Podlaski (uchwała Nr XXXI/203/2018 Rady Gminy Bielsk Podlaski z dnia 28 lutego 2018 r.) uznano jako obszary priorytetowe do sporządzenia planów miejscowych obszary około Miejskie o największym ruchu związanym z budownictwem mieszkalnym, w tym wsi Augustowo. Dlatego też przystąpiono do opracowania ww. planu. W związku z powyższym analiza uwzględnia potrzebę prac planistycznych na tym obszarze i jego uchwalenie.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielsk Podlaski”, uchwalonego uchwałą Nr XXV/139/97 Rady Gminy Bielsk Podlaski z dnia 15 listopada 1997 roku, zmienionego uchwałą Nr XVII/87/08 Rady Gminy Bielsk Podlaski z dnia 16 kwietnia 2008 roku oraz uchwałą Nr XXIV/155/2017 Rady Gminy Bielsk Podlaski z dnia 27 kwietnia 2017 r. zostały ustalone poniżej wymienione zasady zagospodarowania.

*Na terenach wskazanych pod zainwestowanie osadnicze należy dążyć, aby zabudowa zagrodowa, mieszkaniowa i usługowa tworzyła zwarte osiedla. Zakłada się rozwój poszczególnych jednostek osadniczych w oparciu o istniejące układy przestrzenne wsi. Zaleca się, aby przy uzupełnianiu zabudowy wzdłuż dróg pozostawiać wolne od zabudowy „prześwity” na szczególnie atrakcyjne otwarcia. W poszczególnych wsiach należy lokalizować przestrzenie publiczne, służące integracji społecznej i codziennej rekreacji mieszkańców, w szczególności w sąsiedztwie usług publicznych, takich jak: boiska sportowe, place zabaw, tereny zieleni urządzonej. Na terenach zabudowy usługowej zaleca się utrzymanie istniejących usług publicznych w szczególności w zakresie: oświaty i zdrowia oraz dalszy ich rozwój w zależności od potrzeb. W sąsiedztwie obiektów*

użyteczności publicznej należy stworzyć warunki do parkowania pojazdów, w postaci parkingów ogólnodostępnych. Na wszystkich terenach dopuszcza się lokalizację dróg oraz sieci infrastruktury technicznej oraz stacji transformatorowych i przepompowni ścieków. Dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w przypadku uzasadnionych uwarunkowań. Zabudowa realizowana w ciągu zabudowy istniejącej, jako jej uzupełnienie, powinna nawiązywać do lokalnych wzorców zabudowy historycznej w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, charakterystycznych elementów architektonicznych i tradycyjnych materiałów. W oparciu o istniejące uwarunkowania zostały także sformułowane kierunki zagospodarowania dla poszczególnych terenów, w tym:

**RM** - obszary rozwoju zabudowy zagrodowej z kierunkami rozwoju:

- podstawowy – zabudowa zagrodowa,
- uzupełniający – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, nieuciążliwa działalność produkcyjna (ze szczególnym uwzględnieniem przetwórstwa rolno - spożywczego), tereny zieleni urządzonej, placów zabaw, itp.

**R** – rola. Kierunek rozwoju: funkcje upraw polowych i użytków zielonych oraz wszelkiego rodzaju upraw i hodowli zwierząt, zaliczonych do działów produkcji rolnej w przepisach odrębnych. Dopuszcza się na tym obszarze zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością remontu, przebudowy i rozbudowy bez możliwości zmiany funkcji, a także lokalizowanie obiektów i urządzeń służących produkcji rolniczej.

Z uwagi na skalę, w jakiej został sporządzony rysunek studium, dopuszcza się w miejscowych planach korygowanie przebiegów linii rozgraniczających pomiędzy terenami o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, dostosowując je do granic własności nieruchomości oraz istniejących uwarunkowań. Na terenach, gdzie studium dopuszcza różne formy zagospodarowania w obrębie jednego przeznaczenia terenu, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego może nastąpić dodatkowe rozgraniczenie tych funkcji i doprecyzowanie ich lokalizacji.

Dopuszcza się pozostawienie terenów rolnych i leśnych w planach miejscowych, mimo wyznaczenia ich w studium pod zabudowę, a w szczególności w przypadku nieuzyskania zgody na wyłączenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Za zgodne ze studium uznaje się wprowadzenie zakazu zabudowy. W szczególnie uzasadnionych przypadkach możliwa jest zmiana zalecanych parametrów i wskaźników dotyczących użytkowania i zagospodarowania terenów.

Na załączniku nr 2, stanowiącym rysunek studium – kierunki, teren objęty planem jest oznaczony głównie, jako obszary rozwoju zabudowy zagrodowej (RM) i tereny rolne (R) oraz przebiegają też na tym terenie drogi, które są zaliczane do podstawowego układu komunikacyjnego.

W kierunkach Studium zostały też wskazane parametry i wskaźniki, jakie powinny być stosowane w przypadku sporządzania planu na danym obszarze. Opracowany plan uwzględnia te parametry.

W związku z powyższym przewidywane rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń Studium.

Plan został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym. Powiadomianie mieszkańców o kolejnych etapach procedury planistycznej oraz prowadzonych w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko konsultacji społecznych, określono w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 17 pkt 1 ww. ustawy cyt.: „(...) wójt(...) ogłasza w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia”. W związku z tym można było składać wnioski do planu. Do planu

w wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski. Ponadto były prowadzone na terenie gminy dodatkowe konsultacje społeczne (poza procedurą planistyczną), dotyczące tego obszaru i warsztaty, które miały na celu wypracowanie rozwiązań, co do sposobu zagospodarowania tego terenu.

Projekt planu został też przedłożony do odpowiednich organów, celem uzgodnienia i zaopiniowania rozwiązań zawartych w planie. Uwzględnione zostały wszystkie stanowiska organów w zakresie składanych zastrzeżeń, co do rozwiązań zawartych w planie. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, a w tym czasie można było składać uwagi oraz wziąć udział w dyskusji publicznej. Dyskusja publiczna z uwagi na czas pandemii została przeprowadzona zdalnie przy użyciu środków porozumiewania się na odległość. Dyskusja była przeprowadzana umożliwiając zainteresowanym zabieranie głosu, zadawanie pytań i składanie uwag przez jednoczesną transmisję obrazu i dźwięku oraz zadawania pytań i składania uwag w formie tekstowej. Informacje dotyczące terminu wyłożenia projektu planu i nieprzekraczalnego terminu składania uwag do projektu zostały, zgodnie z ww. ustawą, podane w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz w internecie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był dostępny na stronach internetowych urzędu. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Jednocześnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2021 r., poz. 247).

**Projekt planu przeszedł całą procedurę określoną w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 247). W związku z powyższym nie ma przeszkód formalno-prawnych do podjęcia uchwały.**

#### **Skutki finansowe uchwalenia planu:**

W prognozie skutków finansowych, sporządzonej na potrzeby planu, obliczono wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane ze środków własnych Gminy Bielsk Podlaski z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych (m.in.: gestorzy sieci i inwestorzy prywatni). Przewidywany bilans dochodów i wydatków jest dodatni i wynosi (+) 25 018 zł. Na koszty takie składają się przede wszystkim zakładane wydatki, dotyczące uzbrojenia tych terenów oraz realizacji dróg publicznych. Koszty niweluje założenie, iż działka należąca na tym terenie do gminy zostanie zbyta. Na terenie objętym planem miejscowym przyjęto, że zachodzi potrzeba budowy: dróg publicznych o powierzchni ok. 3776 m<sup>2</sup>, sieci kanalizacji deszczowej o długości ok. 502 m, sieci wodociągowej o długości ok. 202 m, linii oświetleniowej o długości ok. 270 m. Prognozowany poziom wyniku finansowego, który powstanie wskutek uchwalenia planu ma charakter orientacyjny i nie jest dokładnym kosztorysem realizacji planu, lecz ogólną oceną efektu ekonomicznego.