

UCHWAŁA NR XXVII/202/2021
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 5

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 późn. zm.¹⁾) 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 5, 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 5, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 32,2 ha, położony w obrębie wschodniej części wsi Augustowo, przy granicy miasta Bielsk Podlaski, 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 symetrycznym - należy przez to rozumieć dach dwuspadowy lub wielospadowy, którego główne połacie, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej od 30° do 45° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, 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;

¹⁾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, pojazdy, 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, pasie technologicznym lub strefie ochronnej – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu; przy czym strefa techniczna i pas technologiczny to określony teren niezbędny do prawidłowej obsługi urządzeń i ich eksploatacji, natomiast strefa ochronna wyznacza obszar oddziaływania linii;
- 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 (przy zachowaniu minimalnej odległości wynikającej z przepisów szczególnych w tym lokalizacji obiektów budowlanych od jezdni dróg krajowych i ekspresowych):
 - 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) oś napowietrznej istniejącej linii elektroenergetycznej WN 110kV wraz ze strefą ochronną.

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

3. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, 2 oraz pkt 4-5 i 7, 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) **MN** - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **U** - zabudowa usługowa;
- 3) **RM** - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 4) **R** – tereny rolnicze;
- 5) **KD** – drogi publiczne;
- 6) **KDW** – drogi wewnętrzne.

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 ład 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) 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,

- c) 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 przęseł 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. W celu ochrony i prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego:

- 1) ustala się:
- a) zachowanie krajobrazu otwartego na terenie przyległym do rzeki Lubki, na terenie **3.4R i 3.6R**,
- b) kształtowanie biologicznej obudowy cieków, oczek wodnych i stawów z zastosowaniem gatunków rodzimych,
- c) kształtowanie zagospodarowania w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny, szczególnie na terenach, o których mowa w lit. a 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.

§ 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) na terenach oznaczonych symbolem **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) na terenach oznaczonych symbolem **MN,U** - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) 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.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzi drogi publiczne, za wyjątkiem dróg **1KD-S** i **2KD-Z**.

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

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) minimalne powierzchnie działek budowlanych:

- dla terenów oznaczonych w planie symbolem **MN** i **MN,U** - 1000 m² lub zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu,
- dla pozostałych terenów – nie ustala się,

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 spopieliarni zwłok;
- 2) funkcji związanych z gospodarką odpadami w tym utylizacją, unieszkodliwianiem, zbieraniem (magazynowaniem), przechowywaniem i przetwarzaniem odpadów;
- 3) produkcji rolnej z zakresu hodowli zwierząt gospodarskich.

§ 16. 1. Ustala się szerokość odpowiednio pasów technologicznych, stref technicznych i ochronnych 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,
 - c) 10 m – dla linii WN 110 kV,
- 2) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV strefa ochronna (obustronnie od osi linii) wynosi - 20 m,
- 3) dla elektroenergetycznych linii kablowych niskiego i średniego napięcia pas technologiczny - 0,5 m (obustronnie od osi sieci);
- 4) 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, z zastrzeżeniem ust. 4:

- 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.

4. W strefie ochronnej, o których mowa w ust. 1 pkt 2:

1) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy zastosowaniu:

a) rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu,

b) przepisów i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych;

2) zakazuje się:

a) lokalizowania budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości mniejszej niż 14,5 m od skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,

b) tworzenia hałd, nasypów,

c) sadzenia i utrzymywania roślinności wysokiej (tzn. powyżej 3 m), bezpośrednio pod linią i w odległości do 6 m od skrajnego przewodu linii.

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

1) awaryjne ujęcia wody pitnej z projektowanej studni głębinowej z zasięgiem obsługi do 800 m, wydajności min. 15 l/os/dobę, w sąsiedztwie terenu opracowania;

2) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia - poprzez projektowane syreny alarmowe z zasięgiem słyszalności do 500 m, na terenie **2.1MN,U** z orientacyjnym wskazaniem na rysunku planu;

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.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1) **1KD-S, 2KD-Z, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D** - przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;

2) **10KDW, 11KDW i 12KDW** - przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.

2. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne:

1) dróg publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

a) **1KD-S** – fragment projektowanej drogi krajowej S19 wraz z bezkolizyjnym przejazdem drogi wojewódzkiej Nr 659 nad lub pod drogą ekspresową S19, droga ekspresowa z jezdnią 2x2, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

b) **2KD-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,

c) **3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D i 9KD-D** – ulice dojazdowe z jezdnią 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach zgodnie z rysunkiem planu, drogi **4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D i 9KD-D** zakończone placami manewrowymi;

2) dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2: **10KDW, 11KDW i 12KDW** – drogi wewnętrzne, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) drogi układu podstawowego: **1KD-S** i **2KD-Z**;
- 2) drogi układu obsługującego: **3KD-D**, **4KD-D**, **5KD-D**, **6KD-D**, **7KD-D**, **8KD-D** i **9KD-D**;
- 3) drogi wewnętrzne: **10KDW**, **11KDW** i **12KDW**.

4. Ustala się przebieg tras komunikacji zbiorowej ulicą układu podstawowego – **2KD-Z**.

5. Szerokość dróg publicznych 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%.

§ 19. 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 mieszkaniowa jednorodzinna, 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 m² 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 50m² 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

§ 20. 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.

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej gminnej sieci wodociągowej oraz projektowanej sieci wodociągowej w drogach, o których mowa w § 18 ust. 3, oraz z innych projektowanych i istniejących sieci wodociągowych w drogach przyległych;
- 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.

§ 22. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych:
- a) do istniejącej sieci, m.in. poprzez projektowaną kanalizację sanitarną w linach rozgraniczających drogi **6KD-D** złączeniem się do drogi wojewódzkiej nr 659;
- b) do projektowanej kanalizacji sanitarnej w linach rozgraniczających dróg: **1KD-S, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D i 12KDW** z włączeniem się poza obszarem opracowania do istniejącego kanału (zlokalizowanego na południu od granicy planu, w odległości ok. 400 metrów) lub alternatywnie do istniejącej sieci w drodze wojewódzkiej nr 659,
- c) do innych projektowanych i istniejących sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich drogach;
- 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.

§ 23. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:
- a) rzekę Lubkę, za pośrednictwem istniejącej i projektowanej 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 istniejących i projektowanych gminnych sieci kanalizacji deszczowej w ulicach,
- 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.

§ 24. 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.

§ 25. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

- 1) ustala się zasilanie w gaz ziemny z sieci gazowej w drodze wojewódzkiej 659, rozbudowanej na potrzeby odbiorców, w stosownym zakresie, poprzez projektowaną sieć gazową w istniejących i projektowanych drogach;
- 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.

§ 26. 1. 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 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 transformatorowych za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii niskiego napięcia,
 - d) ilość, typ i moc projektowanych stacji transformatorowych SN/nn, wyniknie z zapotrzebowanej 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.

2. W zakresie systemu przesyłowego linii elektroenergetycznych:

- 1) ustala się:
- a) pozostawienie do dalszej eksploatacji istniejącej napowietrznej linii 110kV relacji RPZ Bielsk Podlaski – RPZ Adamowo, z zastrzeżeniem lit b;
 - b) przebieg istniejącej napowietrznej linii 110kV wraz ze strefą ochronną zgodnie z rysunkiem planu, przy czym fragment linii przewiduje się do demontażu jako kolidujący z planowaną drogą S19 i wskazuje się ten odcinek do skablowania,
 - c) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w pasach technologicznych i strefie ochronnej – zgodnie z § 16 ust. 3 i 4;
- 2) dopuszcza się:
- a) zastosowanie innego rozwiązania przy przebudowie linii kolidującej z planowaną drogą S19, o którym mowa w pkt 1 lit b.
 - b) skablowanie i demontaż linii elektroenergetycznej 110 kV, o której mowa w pkt 1 lit a i b.

§ 27. 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

§ 28. 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

§ 29. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.2R, 2.5R, 3.4R, 3.6R i 4R** przeznacza się pod tereny rolnicze.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rowów i urządzeń melioracji wodnych, stawów i oczek wodnych oraz dróg dojazdowych do gruntów rolnych, nie powodując zmiany przeznaczenia terenu na cele nierolnicze;

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się budowy budynków.

4. Obsługa komunikacyjna terenów – od dróg przyległych i istniejącymi dojazdami.

5. 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 %.

§ 30. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.1MN, 2.3MN, 3.3MN, 3.7MN i 3.8MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Na terenie **1.1MN** należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegi linii energetycznej WN 110 kV do czasu jej demontażu, zgodnie z § 16 ust. 3 i 4 oraz § 26 ust. 2.

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 40 %,

b) intensywność zabudowy - od 0 do 0,8,

c) teren biologicznie czynny - minimum 30%,

d) wysokość budynków - maksimum 10 m,

e) geometria dachów - dachy symetryczne, z zastrzeżeniem ust. 5,

f) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych i istniejącymi dojazdami;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 19;

4) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyłącznie w formie budynków wolnostojących.

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

6. 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).

§ 31. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2.1MN,U**, **2.2MN,U**, **2.4MN,U**, **3.1MN,U** i **3.2MN,U** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się realizację zabudowy:

- 1) mieszkaniowej jednorodzinnej w formie budynków wolnostojących;
- 2) usługowej w formie wolnostojącej, dobudowanej lub wbudowanej w budynek mieszkalny (z wyłączeniem wydzielenia wewnętrznego **A** na terenie **3.1MN,U**).

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 40 %,
 - b) intensywność zabudowy: od 0 do 0,8,
 - c) teren biologicznie czynny - minimum 30%,
 - d) wysokość budynków - maksimum 10 m, przy czym maksymalnie:
 - dwie kondygnacje nadziemne w przypadku zabudowy mieszkaniowej,
 - trzy kondygnacje nadziemne w przypadku zabudowy usługowej, z dopuszczeniem maksymalnej wysokości 20 m dla technicznych części budynków,
 - e) geometria dachów, z zastrzeżeniem ust. 5:
 - dachy symetryczne,
 - dachy płaskie - dopuszcza się w przypadku zabudowy usługowej,
 - f) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługa komunikacyjna – od dróg przyległych i istniejącymi dojazdami;
- 3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 19.

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

6. 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 **2.6RM** i **3.5RM** przeznacza się pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 przeznaczenie uzupełniające stanowią tereny rolnicze.

3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w Dziale II.

4. Zakazuje się lokalizacji budynków inwentarskich do hodowli zwierząt gospodarskich.

5. 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: od 0 do 1,2,
 - c) teren biologicznie czynny - minimum 35%,
 - d) wysokość budynków - maksimum 12 m,
 - e) geometria dachów - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci 30°- 45°, z zastrzeżeniem ust. 6,

- f) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych i istniejącymi dojazdami;
- 3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 19.

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

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 % (słownie: trzydzieści procent).

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

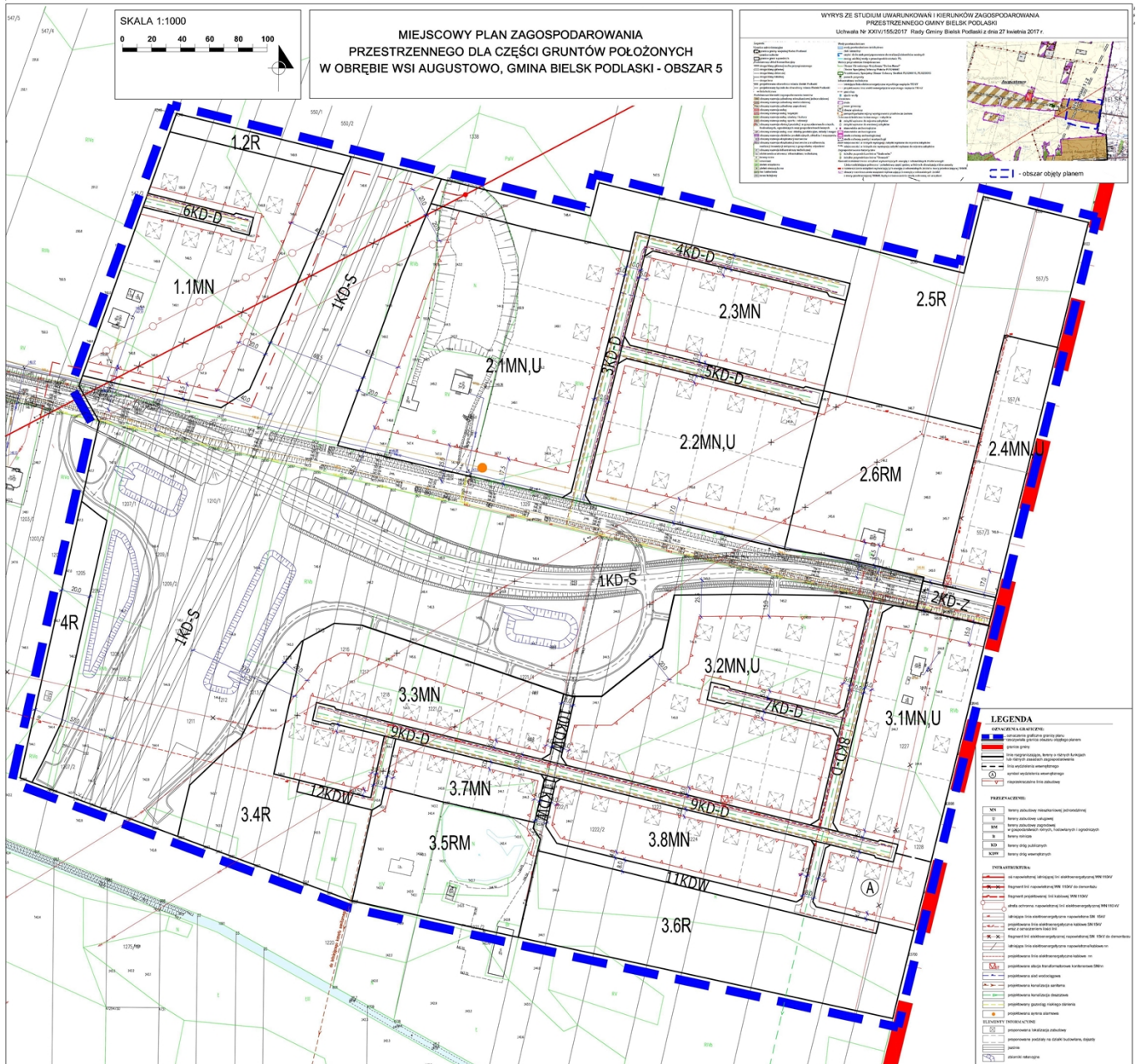
§ 33. Na podstawie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (Decyzja znak: SZ.tr.602.181.2020 z dnia 17 listopada 2020 r.) przeznaczają się na cele nierolnicze 6,4447 ha gruntów rolnych klas III położonych w obrębie wsi Augustowo na terenie gminy Bielsk Podlaski.

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

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

Przewodniczący Rady

Stanisław Olszewski



Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części gruntów położonych w obrębie wsi Augustowo, gmina Bielsk Podlaski – obszar 5

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 741) w związku z art. 18 ww. ustawy 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 o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 247) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

1. Wyznaczenia w planie ciągów pieszo – rowerowych.
2. Wydłużenia dróg 5KD-D i 4KD-D do drogi leżącej na granicy gminy Bielsk Podlaski z miastem.
3. Uwzględnienia zabudowy mieszkaniowej na terenie 3.4R.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części gruntów położonych w obrębie wsi Augustowo, gmina Bielsk Podlaski – obszar 5, 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. 6236 m²,
- 2) budowy sieci kanalizacji deszczowej o długości ok. 1195 m,
- 3) budowy sieci kanalizacji sanitarnej o długości ok. 1892 m,
- 4) budowy sieci wodociągowej o długości ok. 1565 m,
- 5) budowy linii oświetleniowej o długości ok. 1093 m.

2. Zasady finansowania zadań inwestycyjnych określonych w ust. 1.

3. 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/202/2021
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 5, przystąpiono na podstawie uchwały Nr VII/52/19 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 Augustowo, położonych najbardziej na wschód, w rejonie granicy administracyjnej miasta Bielsk Podlaski. Na terenie tym znajduje się pojedyncza zabudowa, położona wzdłuż drogi wojewódzkiej Nr 659. Projekt planu graniczy od wschodu z granicą miasta a z zachodu z obszarami, na których również były prowadzone równoległe prace planistyczne. W rejonie wsi Augustowo było opracowanych pięć projektów planów miejscowych, które swoim zasięgiem miały pokrywać teren całej wsi wraz z obszarami 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 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 planie dla obszaru 5, główne przeznaczenie stanowi zabudowa mieszkaniowa i usługowa, zabudowa zagrodowa oraz tereny rolne i komunikacja. W planie zakłada się przeznaczenie terenów położonych na zachodzie planu pod komunikacyjne – fragment projektowanej drogi krajowej S19 wraz z bezkolizyjnym przejazdem drogi wojewódzkiej Nr 659. W bezpośrednim sąsiedztwie tego terenu wprowadzono zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną. Na fragmencie terenów pozostawiono także zabudowę zagrodową z uwagi na istniejące na tym terenie zabudowania oraz składane uwagi podczas procedury planistycznej. Plan miejscowy ma ukształtować spójny charakter tego obszaru - pomiędzy zabudową o charakterze wiejskim a zabudową mieszkaniową jednorodzinną i usługową zlokalizowaną na obszarze pomiędzy miastem Bielsk Podlaski a wsią Augustowo. Ponadto rozwiązania przewidziane w planie dotyczące możliwości zabudowy spowodowały konieczność wyznaczenia prawidłowego układu komunikacyjnego i przewidzenia możliwości uzbrojenia na tych terenach. Na obszarze tym występują też istotne elementy z zakresu infrastruktury – istniejąca linia wysokiego napięcia 110kV a także projektowana droga krajowa S19. Wszystkie te elementy zostały uwzględnione w planie miejscowym w odpowiednim zakresie.

Ustalenia planu wyznaczyły niezbędne parametry i wskaźniki nowej zabudowy, a poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy wskazane zostały obszary pod lokalizację

budynków. Lokalizacja nieprzekraczalnych linii zabudowy uwzględniała przede wszystkim przebieg drogi krajowej. Ze względu na uwarunkowania na terenach rolnych (R) wyłączono możliwości zabudowy, przede wszystkim tereny w rejonie doliny rzeki Lubki, drogi krajowej a także na terenach przyległych do zabudowy mieszkaniowej jako przyszła rezerwa rozwoju mieszkalnictwa. Plan miejscowy zakłada przeznaczenie terenów głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową a także utrzymanie i uzupełnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej o charakterze rolnym w rejonie drogi 1KD-Z. Określono wysokość zabudowy oraz jej gabaryty. W planie wysokość zakładanej zabudowy zagrodowej planowana jest maksymalnie do 12 m, powierzchnia zabudowy - maksimum 55% a teren biologicznie czynny - minimum 35%. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej ustalono wysokość maksymalną - 10 m, powierzchnię zabudowy - maksimum 40% a teren biologicznie czynny - minimum 30%, dachy symetryczne a jedynie w przypadku usług możliwość dachów płaskich. Zabudowa jednorodzinna możliwa jest jedynie w formie wolnostojącej.

Rozstrzygnięcie, co do przeznaczenia terenu nastąpiło w oparciu o analizę stanu istniejącego na tym terenie, uwagi mieszkańców, 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:

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.

MN – obszary rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Kierunek rozwoju:

- podstawowy – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- uzupełniający – zabudowa usługowa, tereny zieleni urządzonej, placów zabaw, itp.
- dopuszczalny – zabudowa zagrodowa, zabudowa rekreacyjna, nieuciągliwa działalność produkcyjna, rzemieślnicza.

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 mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) i tereny rolne (R). Na tym obszarze przebiega też droga krajowa S19 - wariant 1 i 2.

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, wystąpiono o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne. Decyzja Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolne części terenów znajdujących się w obszarze opracowania, które stanowiły gleby klas III, została uzyskana. Projekt planu został też 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 wpłynęło pięć pism zawierających siedem uwag, które zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 75/2020 Wójta Gminy Bielsk Podlaski z dnia 20 października 2020 r.

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).

Uwagi zgłoszone do planu zostały częściowo uwzględnione (cztery z siedmiu) przez Wójta Gminy Bielsk Podlaski, a dotyczyły m.in. korekty w zakresie wyznaczenia w planie chodników w ulicach. Uwzględniono też uwagi dotyczące likwidacji fragmentów dróg, zmianę przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami na zabudowę zagrodową zgodnie z istniejącą funkcją.

Pozostałe uwagi zostały nieuwzględnione:

1. Wyznaczenie w planie ciągów pieszo –rowerowych.
Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Uwagi nie uwzględniono gdyż układ dróg gminnych w planie stanowi jedynie drogi dojazdowe zakończone placami manewrowymi i nie ma powiązania z pozostałym układem dróg gminnych. W drodze wojewódzkiej ciągi pieszo-rowerowe mogą zostać przewidziane przez zarządcę drogi (jako element składowy drogi) bez wskazywania w planie takiego wymogu.
2. Wydłużenie dróg 5KD-D i 4KD-D do drogi leżącej na granicy gminy Bielsk Podlaski z miastem. Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Uwagę nie uwzględniono gdyż w związku ze sprzeciwem w przeznaczeniu działki 557/1 pod zabudowę mieszkaniową, drogi 5KD-D i 4KD-D zlikwidowano również na działce 557/1 i zaprojektowano układ komunikacyjny poza przedmiotową działką.
3. Uwzględnienie zabudowy mieszkaniowej na terenie 3.4R.
Uzasadnienie nieuwzględnienia uwagi: Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielsk Podlaski część terenu działki 1215, (oznaczonego symbolem 3.4R), w Studium jako kierunek rozwoju wskazana jest funkcja rolna. W związku z powyższym nie ma możliwości przeznaczenia całej działki 1215 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Uwaga nie może być uwzględniona.

Z uwagi na to, że część uwag zostało jednak uwzględnionych należało ponowić procedurę w

niezbędnym zakresie. Skorygowany projekt planu po uwzględnieniu uwag został zarówno ponownie uzgodniony jak i wyłożony w zakresie wprowadzonych zmian. Projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w zakresie zmian, a w tym czasie można było składać uwagi oraz wziąć udział w dyskusji publicznej. Dyskusja publiczna z uwagi na trwającą nadal pandemię została przeprowadzona w trybie zdalnym 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 do zmienionego planu.

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 (+) 421 610 zł. Na koszty takie składają się przede wszystkim zakładane wydatki, dotyczące uzbrojenia tych terenów oraz realizacji dróg publicznych, ale także znaczący wpływ mają zakładane dochody z opłat planistycznych, adiacenckich i przyrost podatku od nieruchomości. Na terenie objętym planem miejscowym przyjęto, że zachodzi potrzeba budowy: dróg publicznych o powierzchni ok. 6236 m², sieci kanalizacji deszczowej o długości ok. 1195 m, sieci wodociągowej o długości ok. 1565 m, kanalizacji sanitarnej o długości ok. 1892 m, linii oświetleniowej o długości ok. 1093 m. Prognozowany dodatni poziom wyniku finansowego, który powstanie wskutek uchwalenia planu ma charakter orientacyjny i nie jest dokładnym kosztorysem realizacji planu, lecz ogólną oceną efektu ekonomicznego.

Lista nieuwzględnionych uwag:

1. Wyznaczenie w planie ciągów pieszo – rowerowych.
2. Wydłużenie dróg 5KD-D i 4KD-D do drogi leżącej na granicy gminy Bielsk Podlaski z miastem.
3. Uwzględnienie zabudowy mieszkaniowej na terenie 3.4R.