

UCHWAŁA NR
RADY GMINY BIELSK PODLASKI

z dnia

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części gruntów wsi Parcewo, gm. Bielsk Podlaski – obszar 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z uchwałą Nr XXXVIII/302/2022 Rady Gminy Bielsk Podlaski z dnia 27 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gruntów wsi Parcewo, gm. Bielsk Podlaski – obszar 1, stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielsk Podlaski uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gruntów wsi Parcewo, gm. Bielsk Podlaski – obszar 1.

§2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000,
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 4) załącznik Nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§3. Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

§4. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć ustalony w planie i odnoszący się do terenu sposób zagospodarowania nieruchomości gruntowej lub jej części;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczającej teren, w jakiej może zostać usytuowane lico ściany zewnętrznej budynku, wiata lub konstrukcja wsporcza ogniw fotowoltaicznych, z zastrzeżeniem §7 pkt 3;
- 4) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną według zasad określonych w przepisach odrębnych, a w przypadku obiektu budowlanego nie będącego budynkiem pionowy wymiar mierzony od najniższego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji do jego najwyższego punktu konstrukcji, przy czym ustalenia wysokości zabudowy nie dotyczą lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych w stosunku do płaszczyzny poziomej mniejszym lub równym 12°;

- 6) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie, nie stanowiące zadaszenia łączników, balkonów, tarasów, wykuszy, klatek schodowych, wiatrołapów, przedsionków i świetlików, posiadają jednakowy kąt nachylenia w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz wspólną kalenicę;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu ustawy wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz pozostałe akty prawne.

§5. Oznaczenia rysunku planu:

- 1) ustalenia planu:
 - a) granica obszaru objętego planem,
 - b) linia rozgraniczająca,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) strefa ochronna ulicowego układu ruralistycznego,
 - e) strefa ochronna związana z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,
 - f) przeznaczenie terenu, określone następującymi symbolami literowymi:
 - U-P – teren usług lub produkcji,
 - PEF – teren elektrowni słonecznej,
 - RZM – teren zabudowy zagrodowej,
 - RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem,
 - RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - KDZ – teren drogi zbiorczej,
 - KDD – teren drogi dojazdowej;
- 2) granice, tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) zabytek wpisany do rejestru zabytków,
 - b) zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków (nieobjęty wpisem do rejestru zabytków),
 - c) stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków (nieobjęte wpisem do rejestru zabytków).

§6. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) udokumentowane złoża oraz zasoby wód podziemnych;
- 2) kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 3) tereny i obszary górnicze;
- 4) formy ochrony przyrody;
- 5) strefy ochronne ujęć wody oraz obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;
- 6) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 8) granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych;
- 9) uwarunkowania stanowiące podstawę określania ustaleń w zakresie:
 - a) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
 - b) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - c) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Rozdział 2 **Ustalenia ogólne**

§7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) budowa oraz przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, remont i zmiana sposobu użytkowania zabudowy w granicach obszaru objętego planem wymaga uwzględnienia zasad określonych w ramach:
 - a) ustaleń ogólnych, odnoszących się do obszaru objętego planem,

- b) ustaleń szczegółowych właściwych dla poszczególnych terenów,
 - c) rysunku planu;
- 2) w przypadku zabudowy, która w momencie wejścia w życie planu, w całości lub w części:
- a) nie spełnia wymagań w zakresie przeznaczenia terenu, szczegółowych zasad zagospodarowania lub zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dopuszcza się przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania,
 - b) znajduje się pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się:
 - rozbudowę zgodnie z ustaleniami nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - nadbudowę w obrysie ścian zewnętrznych,
 - przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania całego budynku;
- 3) ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczą:
- a) podziemnych części budynków i wiat,
 - b) schodów zewnętrznych, podestów, ramp i pochylni oraz wykraczających poza tę linię - o nie więcej niż 1,5 m, zadaszeń nad wejściami, fragmentów dachu, okapów, rynien, rur spustowych i gzymsów, balkonów i logii, wykuszy,
 - c) dociepleń budynków istniejących w momencie wejścia w życie planu;
- 4) w ramach terenów oznaczonych symbolami:
- a) 1-5RZM dopuszcza się lokalizację budynków niemieszkalnych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
 - b) 4-5RZM dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- 5) ustala się obowiązek realizacji budynków z uwzględnieniem następujących zasad wystroju zewnętrznego budynków:
- a) forma architektoniczna budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej powinna tworzyć kompozycyjną całość o jednorodnym rodzaju wykończenia i kolorystyce,
 - b) forma architektoniczna budynków mieszkalnych powinna nawiązywać do charakterystycznych dla regionu istniejących form, materiałów i gabarytów, m.in. takich jak:
 - dachy symetryczne,
 - budynki na planie prostokąta,
 - zastosowanie drewna na elewacji,
 - c) kolorystyka dachu: stonowana w odcieniach brązu, szarości i czerwieni, przy czym określone kryteria nie dotyczą dachów płaskich,
 - d) kolorystyka elewacji:
 - 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,
 - 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;
- 6) jeżeli z treści uchwały nie wynika inaczej zagospodarowanie terenów oznaczonych symbolami U-P, 1-5RZM, 1-4RZ poza obiektami i urządzeniami budowlanymi wynikającymi bezpośrednio z przeznaczenia terenu oraz niezbędnymi do jego właściwego funkcjonowania obejmuje lokalizację:
- a) budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
 - b) miejsc postojowych,
 - c) dojazdów i dojazdów,
 - d) zieleni urządzonej;
- 7) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację:
- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) inwestycji z zakresu łączności publicznej,

c) urządzeń melioracji wodnych.

§8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych symbolami 1-5RZM, 1-4RZ jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

§9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) zabytki wpisane do rejestru zabytków:
 - chałupa nr 108 – decyzja KL.WKZ-5340/13/83 z 28 listopada 1983 r.,
 - budynek mieszkalno-gospodarczy w zagrodzie nr 99 – decyzja KL.WKZ.5340/20/83 z 30 grudnia 1983 r.,
 - stodoła w zagrodzie nr 99 – decyzja KL.WKZ.5340/21/83 z 30 grudnia 1983 r.,
 - b) zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków (nieobjęte wpisem do rejestru zabytków):
 - dom nr 117,
 - zagroda nr 99,
 - stanowiska archeologiczne:
 - = nr 11, obszar AZP 45-87/79,
 - = nr 12, obszar AZP 45-87/80,
 - = nr 13, obszar AZP 45-87/81;
- 2) w przypadku zabytków, o których mowa w pkt 1 lit. a):
 - a) ustala się:
 - obowiązek trwałego zachowania i utrzymania wartości zabytku,
 - zakaz podejmowania działań powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych,
 - b) wszelkie działania wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do zabytków wpisanych do rejestru zabytków;
- 3) w przypadku zabytków, o których mowa w pkt 1 lit. b) tiret pierwszy i drugi:
 - a) ustala się:
 - obowiązek trwałego zachowania i zagospodarowania obiektów,
 - zakaz przekształcania obiektu budowlanego w sposób powodujący obniżenie jego wartości kulturowych,
 - obowiązek zachowania formy architektonicznej, rozwiązań materiałowych i kolorystyki, geometrii dachu oraz detalu architektonicznego, z dopuszczeniem możliwości rozbudowy, wyłącznie w sposób zharmonizowany w stosunku do zasadniczej bryły budynku,
 - zakaz zmiany wielkości i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych w elewacji od strony drogi publicznej,
 - zakaz instalowania anten satelitarnych oraz urządzeń klimatyzacyjnych na elewacji od strony drogi publicznej,
 - b) wszelkie działania wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków;
- 4) w przypadku zabytków, o których mowa w pkt 1 lit. b) tiret trzeci wszelkie działania wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do zabytków archeologicznych;

- 5) w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku obowiązuje tryb postępowania określony przepisami odrębnymi.
- 6) wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę ochronną ulicowego układu ruralistycznego obejmującą część terenów oznaczonych symbolami 4-5RZM - obszar wzdłuż terenu oznaczonego symbolem KDZ o szerokości 30 m, w której ustala się;
- a) obowiązek realizacji budynku mieszkalnego w zasięgu strefy ochronnej ulicowego układu ruralistycznego,
 - b) dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego poza zasięgiem strefy ochronnej ulicowego układu ruralistycznego w przypadku gdy działka budowlana jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, który usytuowano w jej zasięgu,
 - c) w przypadku budynków mieszkalnych:
 - obowiązek realizacji dachów symetrycznych, dwuspadowych,
 - obowiązek realizacji dachów o prostopadłym lub równoległym (tolerancja do 5°) układzie kalenicy względem linii rozgraniczającej terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem KDZ,
 - d) w przypadku przebudowy, nadbudowy i rozbudowy budynków mieszkalnych obowiązuje zachowanie dotychczasowych charakterystycznych parametrów budynków tj. kierunku kalenicy, układu i kąta nachylenia połączy dachowych.

§10. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – rozmieszczenie granic, terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych oraz zasady ich zagospodarowania wskazano odpowiednio w przypadku form ochrony zabytków oraz elementów dziedzictwa kulturowego w §9.

§11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 12 m,
 - b) minimalna powierzchnia działki: 800 m²,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°;
- 3) parametry określone w pkt 2 nie dotyczą scaleń i podziałów dokonywanych w celu wyznaczenia nieruchomości przeznaczonych pod urządzenia melioracji wodnych oraz urządzenia infrastruktury technicznej w tym drogi dojazdowe do nowo wydzielanych działek.

§12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w granicach obszaru objętego planem zakazuje się:

- 1) składowania, magazynowania, przetwarzania i zbierania odpadów, za wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę z zastrzeżeniem, iż przedmiotowe odpady powstały w wyniku działalności dopuszczonej ustaleniami planu a miejsce magazynowania usytuowano w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowana jest dana działalność;
- 2) lokalizacji spalarni i spopielnarni zwłok.

§13. Zasady i wymagania w zakresie obrony cywilnej:

- 1) budynki użyteczności publicznej należy projektować z uwzględnieniem możliwości realizacji ukrycia dla ludności wykorzystywanego w czasie podwyższenia stanu gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia;
- 2) na terenach usług, na których nie występują budynki użyteczności publicznej posiadające kondygnacje podziemne należy wyznaczyć rezerwę terenu pod budowę budowli ochronnych wolnostojących, które będą wykonane w czasie podwyższenia stanu gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia;

- 3) uwzględnić awaryjne studnie wody pitnej o minimalnej wydajności 7,5 litra/osobę/dobę w odległości do 800 metrów od terenu usług;
- 4) zabezpieczyć alarmowanie i powiadamianie mieszkańców w wypadku zagrożeń, przyjmując promień słyszalności syreny min. 300 metrów;
- 5) obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi w przepisach odrębnych.

§14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią:
 - a) droga zbiorcza zlokalizowana w ramach terenu oznaczonego symbolem KDZ,
 - b) drogi dojazdowe zlokalizowane w ramach terenów oznaczonych symbolami 1-5KDD;
- 2) budowa nowego oraz przebudowa, rozbudowa i remont istniejącego układu komunikacyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi w ramach terenów wskazanych w pkt 1.

§15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) budowa nowego oraz przebudowa, rozbudowa i remont istniejącego systemu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi w ramach wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem;
- 2) powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci elektroenergetycznej,
 - b) z instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującej energię promieniowania słonecznego o mocy nie większej niż mikroinstalacja określona w przepisach odrębnych;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
 - a) z indywidualnych systemów grzewczych, wykorzystujących paliwa i urządzenia dopuszczone do obrotu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) z instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującej energię aerotermalną, energię promieniowania słonecznego lub zasilanej biomasą o mocy nie większej niż mikroinstalacja określona w przepisach odrębnych;
- 6) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z sieci gazowej,
 - b) z indywidualnych zbiorników gazu płynnego;
- 7) gospodarka ściekami: odprowadzanie ścieków (bytowych, komunalnych i przemysłowych) do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) gospodarka wodami opadowymi i roztopowymi: odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
 - a) do sieci kanalizacji deszczowej,
 - b) do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) do zbiorników umożliwiających ich powtórne wykorzystanie, w tym do celów ppoż.;
- 9) gospodarka odpadami: gromadzenie, segregacja i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) telekomunikacja:
 - a) ustala się dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w formie przewodowej i bezprzewodowej,
 - b) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§16. Dla terenu oznaczonego symbolem U-P ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji;
- 2) szczególne zasady zagospodarowania:
 - a) określone przeznaczenie obejmuje łączną lub zamienną lokalizację:
 - usług – obiekty budowlane oraz zagospodarowanie terenu związane z wykonywaniem działalności gospodarczej, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, z wyłączeniem:
 - = obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
 - = usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - = usług nauki i edukacji oraz pozostałych usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży,
 - produkcji – obiekty budowlane oraz zagospodarowanie terenu związane z wykonywaniem działalności gospodarczej, której celem jest:
 - = produkcja przemysłowa, z wyłączeniem zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - = produkcja energii w ramach instalacji odnawialnego źródła energii o mocy większej niż mikroinstalacja określona w przepisach odrębnych i nie przekraczającej w przypadku urządzeń innych niż wolnostojące 500kW, wykorzystującej energię promieniowania słonecznego,
 - = składowanie i magazynowanie,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie:
 - lokali mieszkalnych wydzielonych w budynkach usługowych lub produkcyjnych, których powierzchnia użytkowa nie przekroczy 50% powierzchni użytkowej budynków w ramach których zostały one wyodrębnione,
 - lokalizację wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie może przekroczyć 50% powierzchni zabudowy ogółu budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki produkcyjne i usługowe: 12 m,
 - budynki mieszkalne jednorodzinne: 10 m,
 - pozostałe obiekty budowlane, w szczególności związane z infrastrukturą techniczną oraz technologią produkcji: 16 m,
 - e) geometria dachu:
 - dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 10° do 45°.
 - dachy płaskie,
- 4) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu – nieprzekraczalna, w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren od terenów oznaczonych symbolami KDZ, 3KDD;
- 5) obsługa komunikacyjna: z dróg oznaczonych symbolami KDZ, 3KDD;
- 6) obsługa parkingowa:
 - a) minimalna liczba miejsc postojowych:
 - usługi:
 - = 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni sprzedaży budynku handlowego lub części budynku o tej funkcji,

- = 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej pozostałych budynków usługowych lub części budynków o tej funkcji,
- produkcja:
 - = 1 miejsce na każde rozpoczęte 250 m² powierzchni użytkowej budynków przemysłowych lub na każdych 5 zatrudnionych,
 - = 1 miejsce na każde rozpoczęte 1000 m² powierzchni użytkowej budynków magazynowych i składowych lub na każdych 5 zatrudnionych,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny,
- b) sposób realizacji miejsc postojowych: miejsca postojowe na powierzchni terenu lub stanowiska w garażach zlokalizowane w granicach działki budowlanej,
- c) w przypadku usług i produkcji ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 miejsc.

§17. Dla terenu oznaczonego symbolem 1-3PEF ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) określone przeznaczenie obejmuje lokalizację instalacji odnawialnego źródła energii o mocy większej niż mikroinstalacja określona w przepisach odrębnych, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego,
 - b) w zakresie ograniczeń w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wynikających z lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii ustala się zakaz lokalizacji budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,
 - e) geometria dachu:
 - dachy płaskie,
 - dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30°;
- 4) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu - nieprzekraczalna:
 - a) teren oznaczony symbolem 1PEF – w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren od:
 - terenów dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem,
 - terenu oznaczonego symbolem 1WS,
 - b) teren oznaczony symbolem 2PEF – w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren od terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 1WS,
 - c) teren oznaczony symbolem 3PEF – w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren od:
 - terenów dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem,
 - terenów oznaczonych symbolami 3-4KDD;
- 7) obsługa komunikacyjna:
 - a) teren oznaczony symbolem 1PEF - z terenów dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem,
 - b) teren oznaczony symbolem 2PEF: z terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem 1KDD,
 - c) teren oznaczony symbolem 3PEF:
 - z terenów dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem,
 - terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 3-4KDD;
- 8) obsługa parkingowa:
 - a) minimalna liczba miejsc postojowych: nie ustala się,

b) sposób realizacji miejsc postojowych: miejsca postojowe na powierzchni terenu zlokalizowane w granicach działki budowlanej.

§18. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-5RZM ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) określone przeznaczenie obejmuje lokalizację zabudowy zagrodowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - zabudowy usługowej związanej z działalnością rolniczą,
 - zabudowy związanej z działalnością agroturystyczną,
 - c) w przypadku terenów oznaczonych symbolami 4-5RZM lokalizacja budynków mieszkalnych z zastrzeżeniem §9 pkt 6,
 - d) zakazuje się lokalizacji budynków inwentarskich o obsadzie zwierzęcej przekraczającej 40 DJP;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne: 9 m,
 - budynki niemieszkalne i wiaty: 12 m,
 - pozostałe obiekty budowlane: 18 m,
 - e) geometria dachu:
 - budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°,
 - budynki niemieszkalne i wiaty:
 - = dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°,
 - = dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30° oraz dachy płaskie;
- 4) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu – nieprzekraczalna:
 - a) teren oznaczony symbolem 1RZM – w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren od terenów oznaczonych symbolami KDZ, 1KDD,
 - b) teren oznaczony symbolem 2RZM – w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren od terenu oznaczonego symbolem 3KDD,
 - c) teren oznaczony symbolem 3RZM – w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren od terenów oznaczonych symbolami 3-4KDD,
 - d) teren oznaczony symbolem 4RZM – w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren od terenów oznaczonych symbolami KDZ, 1-2KDD,
 - e) teren oznaczony symbolem 5RZM – w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren od terenów oznaczonych symbolami KDZ, 3-5KDD;
- 5) obsługa komunikacyjna:
 - a) teren oznaczony symbolem 1RZM: z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDD, KDZ,
 - b) teren oznaczony symbolem 2RZM: z terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem 3KDD,
 - c) teren oznaczony symbolem 3RZM: z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 3-4KDD,
 - d) teren oznaczony symbolem 4RZM: z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 1-2KDD, KDZ,
 - e) teren oznaczony symbolem 5RZM: z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 3-5KDD, KDZ;
- 6) obsługa parkingowa:
 - a) minimalna liczba miejsc postojowych:
 - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych lub części budynków o tej funkcji,

- 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynków związanych z działalnością agroturystyczną lub części budynków o tej funkcji,
- b) sposób realizacji miejsc postojowych: miejsca postojowe na powierzchni terenu lub stanowiska w garażach zlokalizowane w granicach działki budowlanej.

§19. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-4RZ ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy związanej z rolnictwem;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) określone przeznaczenie obejmuje łączną lub zamienną lokalizację:
 - zabudowy zagrodowej,
 - obiektów budowlanych związanych z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - zabudowy usługowej związanej z działalnością rolniczą,
 - zabudowy związanej z działalnością agroturystyczną,
 - c) zakazuje się lokalizacji budynków inwentarskich o obsadzie zwierzęcej przekraczającej 100 DJP;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
 - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynki mieszkalne: 9 m,
 - budynki niemieszkalne i wiaty: 12 m,
 - pozostałe obiekty budowlane: 18 m,
 - e) geometria dachu:
 - budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°,
 - budynki niemieszkalne i wiaty:
 - = dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°,
 - = dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30° oraz dachy płaskie;
- 4) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu – nieprzekraczalna:
 - a) teren oznaczony symbolem 1RZ – w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren od terenów oznaczonych symbolami 1-2KDD,
 - b) teren oznaczony symbolem 2RZ – w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren od terenów oznaczonych symbolami 1KDD, KDZ,
 - c) teren oznaczony symbolem 3RZ – w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren od terenów oznaczonych symbolami 3-4KDD,
 - d) teren oznaczony symbolem 4RZ – w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren od terenów oznaczonych symbolami 4-5KDD;
- 5) obsługa komunikacyjna:
 - a) teren oznaczony symbolem 1RZ: z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 1-2KDD,
 - b) teren oznaczony symbolem 2RZ: z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 1KDD, KDZ,
 - c) teren oznaczony symbolem 3RZ: z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 3-4KDD,
 - d) teren oznaczony symbolem 4RZ: z terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 4-5KDD;
- 6) obsługa parkingowa:
 - a) minimalna liczba miejsc postojowych:
 - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
 - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych lub części budynków o tej funkcji,

- 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej budynków związanych z działalnością agroturystyczną lub części budynków o tej funkcji,
- b) sposób realizacji miejsc postojowych: miejsca postojowe na powierzchni terenu lub stanowiska w garażach zlokalizowane w granicach działki budowlanej.

§20. Dla terenu oznaczonego symbolem 1-7RN ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) szczególne zasady zagospodarowania:
 - a) określone przeznaczenie obejmuje lokalizację upraw rolnych, łąk i pastwisk,
 - b) ustala się zakaz zabudowy z zastrzeżeniem §7 pkt 7.

§21. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-2WS ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) szczególne zasady zagospodarowania:
 - a) określone przeznaczenie obejmuje lokalizację urządzeń melioracji wodnych oraz budowli związanych z nimi funkcjonalnie,
 - b) dopuszcza się lokalizację budowli związanych z przejazdami drogowymi i rowerowymi oraz przejściami pieszymi.

§22. Dla terenu oznaczonego symbolem KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;
- 2) szczególne zasady zagospodarowania:
 - a) określone przeznaczenie obejmuje lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń zgodnych z klasą drogi wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - zieleni urządzonej,
 - ścieżek rowerowych i pieszo rowerowych,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

§23. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-5KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;
- 2) szczególne zasady zagospodarowania:
 - a) określone przeznaczenie obejmuje lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń zgodnych z klasą drogi wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację:
 - zieleni urządzonej,
 - ścieżek rowerowych i pieszo rowerowych,
 - c) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

- §24.** Stawka procentowa, na podstawie której, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:
- 1) dla terenów oznaczonych symbolami U-P, 1-3PEF, 1-5RZM, 1-4RZ: 30%;
 - 2) dla pozostałych terenów: 1%.

§25. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia uchwały Nr X/83/99 Rady Gminy Bielsk Podlaski z dnia 31 sierpnia 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Bielsk Podlaski.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy Bielsk Podlaski

projekt – etap: wyłożenie do publicznego wglądu

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

Rady Gminy Bielsk Podlaski

z dnia r.

projekt – etap: wyłożenie do publicznego wglądu

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Bielsk Podlaski

z dnia r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Bielsk Podlaski

z dnia r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.) zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Zadania własne gminy obejmują w szczególności sprawy z zakresu:

- ładu przestrzennego,
- gospodarki nieruchomościami,
- ochrony środowiska, przyrody oraz gospodarki wodnej,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, energię cieplną i gaz, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych,

Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego określają tereny zabudowy wymagające dostępu do sieci infrastruktury technicznej i drogowej, przy czym z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo obszarów zagospodarowanych i uzbrojonych oraz szerokie dopuszczenie możliwości zastosowania rozwiązań indywidualnych, zasadne jest wskazanie, iż realizacja ustaleń opracowania nie wywołuje natychmiastowych skutków w postaci ciężącego na samorządzie obowiązku realizacji sieci infrastruktury technicznej.

W przypadku zaistnienia konieczności budowy nowych lub modernizacji i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej i drogowej finansowanie przedmiotowych inwestycji odbywać się będzie w oparciu o budżet gminy lub środki zewnętrzne z uwzględnieniem środków pomocowych z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Gminy Bielsk Podlaski
z dnia r.

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**