DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 6 czerwca 2019 r.

Poz. 3172

Elektronicznie podpisany przez:
Teresa Bożena Koczta
Data: 6 cze 2019 13:36:20

UCHWAŁA NR VII/58/19
RADY MIEJSKIEJ W RAJGRODZIE

z dnia 30 maja 2019 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Rajgród - tereny przyległe do Jeziora Rajgrodzkiego w rejonie Opartowa

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945, z 2019 r. poz. 60, 235, 730) w związku z wykonaniem uchwały Nr XI/119/15 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Rajgród – tereny przyległe do Jeziora Rajgrodzkiego w rejonie Opartowa, uchwala się co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Rajgród nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rajgród uchwalonego Uchwałą Nr XXV/184/01 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 26 października 2001 r., zmienionego Uchwałą Nr XXVII/176/09 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 31 sierpnia 2009 r.

§ 2.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Rajgród - tereny przyległe do Jeziora Rajgrodzkiego w rejonie Opartowa.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 47,95 ha, położony w zachodniej części miasta nad brzegiem Jeziora Rajgrodzkiego pomiędzy placówką szkolnictwa podstawowego a drogą do ośrodka wypoczynkowego „Łoś" - rejon Opartowa.

3. Granice obszaru objętego planem określone są na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne grunty leśne o łącznej powierzchni 0,2506 ha, na zmianę przeznaczenia dla których uzyskano zgodę Marszałka Województwa Podlaskiego Decyzją DGN-III.7151.22.2018 z dnia 05.05.2018 r.

§ 4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) załącznik Nr 1 do uchwały - rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:1000 zatytułowany „Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego część obszaru mista Rajgród - tereny przyległe do Jeziora Rajgrodzkiego w rejonie Opartowa";

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

3) załącznik Nr 3 do uchwały - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 5.1. **Następujące oznaczenia graficzne określone na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi**:

1) granice obszaru objętego planem;

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

3) symbole przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

4) linie zabudowy nieprzekraczalne;

5) oznaczenia zabytków archeologicznych (stanowiska archeologicznego) i strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;

6) zasady obsługi komunikacyjnej, w tym klasyfikacja funkcjonalna dróg;

7) strefa techniczna linii elektroenergetycznej 15 kV;

8) oznaczenia urządzeń i sieci infrastruktury technicznej określające zasady uzbrojenia technicznego terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 6.1. **Plan określa**:

1) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;

2) zasady kształtowania krajobrazu;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

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

6) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

7) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

8) granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

9) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem;

10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;

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

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

13) wymagania z zakresu ochrony przeciwpożarowej.

2. Plan nie określa:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - na obszarze objętym planem nie występują i nie są wskazane do objęcia ochroną dobra kultury współczesnej;

2) szczegółowych warunków i zasad scalania nieruchomości - na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wskazanych do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;

3) granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów: górniczych i narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, które nie występują na obszarze objętym planem;

4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 7. Celem planu jest:

1) ustalenie przeznaczenia terenów i zasad zagospodarowania z uwzględnieniem walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego, na cele turystyczne, wypoczynkowe i rekreacyjne zgodnie z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rajgród oraz Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego;

2) kształtowanie ładu przestrzennego w harmonii ze środowiskiem;

3) określenie zagospodarowania terenów z uwzględnieniem zasad wynikających z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Rajgrodzkiego.

§ 8.1. **Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o**:

1) terenie – należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;

2) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu;

3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi – główny sposób zagospodarowania terenu;

4) przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym – należy przez to rozumieć inny niż podstawowy rodzaj przeznaczenia, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, dopuszczony do realizacji na warunkach określonych w planie;

5) symbolu przeznaczenia terenu – należy przez to rozumieć symbol literowy określający przeznaczenie terenu (podstawowe lub podstawowe i uzupełniające albo dopuszczalne) wyznaczonego liniami rozgraniczającymi oraz numer wyróżniający go spośród innych terenów;

6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych.

Ustalone w planie linie zabudowy nie dotyczą:

a) takich elementów budynku jak balkon, loggia, taras, wykusz, wiatrołap, zadaszenie nad wejściem, markiza – wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 1,5 m oraz takich jak okap, gzyms, pilaster – wysuniętych poza ścianę budynku nie więcej niż 0,5 m,

b) elementów wejść do budynku takich jak schody zewnętrzne, podest, pochylnia,

c) stacji transformatorowych i innych budowli z zakresu infrastruktury technicznej,

d) obiektów małej architektury,

e) przebudowy, nadbudowy oraz dociepleń budynków istniejących;

8) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków;

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

10) powierzchni całkowitej zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni całkowitych (wszystkich kondygnacji mierzonych na poziomie posadzki po obrysie zewnętrznym budynku) wszystkich budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej;

11) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej (terenu);

12) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku wyrażoną w liczbie kondygnacji nadziemnych lub w metrach od poziomu terenu (przy najniżej położonym wejściu do budynku na I kondygnacji nadziemnej) do najwyżej położonej krawędzi dachu;

13) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia oraz symetrii układu głównych połaci dachowych;

14) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniejszą niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

15) usługach z zakresu turystyki – należy przez to rozumieć usługi świadczone turystom, w tym: hotelarskie, gastronomiczne, wypoczynkowo-rekreacyjne wraz z urządzeniami terenowymi;

16) urządzeniach rekreacyjno-wypoczynkowych terenowych – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty przeznaczone do obsługi użytkowników, w tym: plaża, pomosty, boiska wielofunkcyjne (piłka plażowa, siatkówka, badminton i inne), urządzenia fitness, plac zabaw dla dzieci, altany wypoczynkowe, wiaty chroniące przed deszczem, obiekty małej architektury;

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

18) zieleni naturalnej – należy przez to rozumieć naturalnie wykształcone zespoły roślinności charakteryzujące się różnorodnością występujących rodzimych gatunków roślin;

19) zieleni urządzonej – przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością świadomie kształtowaną przez człowieka, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca obiektom budowlanym o walorach rekreacyjno–wypoczynkowych i estetycznych;

20) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć zespół budynków, obejmujących budynek mieszkalny i zabudowania gospodarcze, wchodzące w skład gospodarstwa rolnego i służące obsłudze tego gospodarstwa;

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

22) strefie technicznej – należy przez to rozumieć pas terenu od napowietrznej linii elektroenergetycznej wyznaczony w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa i ochrony przed elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym;

23) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

2. Pojęcia inne niż wymienione w ust. 1 użyte w ustaleniach planu należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i Polskimi Normami, a w przypadku ich braku zgodnie z ich rozumieniem słownikowym.

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNEDOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 9.1. **Ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia**:

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MN-WS – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wód powierzchniowych;

3) ZR – tereny zabudowy rekreacji indywidualnej;

4) RM-A – tereny zabudowy zagrodowej z funkcją agroturystyki;

5) UT-ZP-WS – tereny zabudowy usługowej z zakresu turystyki z zielenią urządzoną i wodami powierzchniowymi;

6) UTR – tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;

7) ZP-KX-WS – tereny zieleni urządzonej, ciągów pieszo-rowerowych i wód powierzchniowych;

8) ZP-KX – tereny zieleni urządzonej i ciągów pieszo-rowerowych;

9) R – tereny rolnicze;

10) ZL – tereny leśne;

11) ZNN – tereny zieleni naturalnej;

12) KD-D – tereny dróg publicznych;

13) KDW – tereny dróg wewnętrznych;

14) KX – tereny ciągów pieszo-rowerowych;

15) K – tereny infrastruktury technicznej – przepompownie ścieków.

2. Określone w ust. 1 przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy sposób ich użytkowania. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających dla przeznaczenia podstawowego, zgodnie z zasadami określonymi w Rozdziale III uchwały.

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

1) kształtowanie zabudowy z zachowaniem wymogów ochrony walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym zasad wynikających z ustanowionych form ochrony przyrody i zabytków;

2) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów związanych z realizacją inwestycji na okres nie dłuższy niż czas budowy;

3) na terenach leśnych, rolniczych i zieleni naturalnej obowiązuje zakaz zabudowy oraz realizacji obiektów małej architektury;

4) realizacja zabudowy na terenach wyznaczonych w planie wymaga:

   a) przestrzegania określonego planem przeznaczenia terenów, standardów przestrzennych, skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów,

   b) rozwiązań architektonicznych budynków i elementów małej architektury zapewniających harmonijne wkomponowanie obiektów w krajobraz z uwzględnieniem położenia i ekspozycji,

   c) zachowania w jak największym stopniu istniejącej zieleni;

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

6) zakaz grodzenia terenów oznaczonych symbolami 7.3 ZNN, 7.5 ZNN i 5 UTR oraz zakaz grodzenia od strony jeziora terenu oznaczonego symbolem 6 ZP-KX-WS;

7) przestrzeganie, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, następujących zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

   a) sposób zagospodarowania i formę zabudowy terenów położonych w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków i objętego ochroną podporządkować wymogom ochrony konserwatorskiej określonym w § 12,

   b) dopuszcza się zmianę ukształtowania i wzmocnienie brzegów istniejących zbiorników wodnych oraz wykorzystanie ich na cele rekreacyjne,

   c) sposób zagospodarowania terenów i formę zabudowy podporządkować wymogom środowiska z zapewnieniem harmonijnego wkomponowania w krajobraz,

   d) w przypadkach rozbudowy, nadbudowy lub przebudowy istniejących budynków dopuszcza się:

– zachowanie istniejących parametrów takich jak powierzchnia zabudowy i wysokość, jeśli są większe niż określone dla nowej zabudowy,

– zachowanie istniejącego poziomu posadowienia posadzki parteru oraz istniejącej geometrii dachu;

e) dotyczących parametrów obiektów małej architektury, wiat, altan i ogrodzeń:

– obiekty małej architektury, wiaty i altany o wysokości do 3,5 m z preferencją zastosowania drewna na elementy konstrukcyjne i wykończeniowe,

– ogrodzenia o wysokości do 1,80 m od poziomu terenu, ażurowe, z zastosowaniem takich materiałów jak drewno, kamień, cegła, metal,

– dopuszcza się ogrodzenia z siatki w połączeniu z żywopłotem,

– zakaz stosowania pełnych przęseł ogrodzeniowych.

§ 11. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

1) obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Rajgrodzkie”, który został wyznaczony Uchwałą Nr XII/91/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. zmienioną Uchwałą Nr L/470/18 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 25 czerwca 2018 r., w którym obowiązują ograniczenia i zasady gospodarowania określone w tej uchwale;

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

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

a) inwestycji drogowych, urządzeń infrastruktury technicznej i wodnych,

b) zabudowy usługowej z zakresu turystyki wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.1 UT-ZP-WS, 4.2 UT-ZP-WS, 4.3 UT-ZP-WS i 4.4 UT-ZP-WS,

c) inwestycji zwiazanych z urządzeniem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 5 UTR;

4) ochrona skarpy nad brzegiem Jeziora Rajgrodzkiego poprzez zachowanie istniejących zespołów zieleni stabilizujących jej krawędzie oraz nasadzenia nowych zespołów zieleni w celu utrwalenia naturalnych form terenu;

5) zapewnienie dostępu do jeziora, w tym zakaz grodzenia przyległych nieruchomości zgodnie z ustaleniami określonymi w §10 pkt. 6;

6) gromadzenie odpadów komunalnych w miejscach do tego przeznaczonych z uwzględnieniem segregacji i ich zagospodarowanie zgodnie z przepisami obowiązującymi w gminie;

7) ochrona klimatu akustycznego poprzez obowiązek przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych:

a) dla terenów oznaczonych symbolami UT-ZP-WS, UTR i ZR – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;

b) dla terenów MN, MN-WS i RM-A – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

8) ochrona powietrza atmosferycznego przed uciążliwymi emisjami poprzez stosowanie proekologicznych nośników energii cieplnej w systemach grzewczych budynków;

9) zapewnienie odpływu nadmiaru wód opadowych i powierzchniowych na terenach oznaczonych symbolami 4.2 UT-ZP-WS, 4.3 UT-ZP-WS, 4.4 UT-ZP-WS, 6 ZP-KX-WS i 7.6 ZNN poprzez możliwość realizacji zbiorników wodnych o funkcji retencyjnej i rekreacyjnej oraz dopuszczenie przykrycia odcinków rowów odwadniających;

10) ochrona przez szkodliwym elektroenergetycznym promieniowaniem niejonizującym poprzez stosowanie normatywnych stref ochronnych od urządzeń elektroenergetycznych;

11) ochrona istniejącego drzewostanu, poprzez ograniczenie wycinki drzew do niezbędnego minimum wynikającego z potrzeb inwestycyjnych, pielęgnacyjnych lub konieczności zapewnienia warunków bezpieczeństwa, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

12) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, w obrębie których występują urządzenia melioracyjne, ustala się obowiązek dokonania ich zabezpieczeń lub przebudowy w celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania, zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) dostosowanie zabudowy i innych elementów zagospodarowania do uwarunkowań przyrodniczych i krajobrazowych poprzez harmonijne wkomponowanie zabudowy i zieleni w otaczający krajobraz.

§ 12. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się następujące zabytki nieruchome objęte prawną ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

1) Założenie dworsko-ogrodowe w Opartowie wpisane do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łomży z dnia 08.09.1986 r.;

2) zabytki (stanowiska) archeologiczne znajdujące się w ewidencji zabytków Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku:

a) nr 16 na obszarze 25-82 AZP (ślad osadnictwa z epoki kamienia),

b) nr 17 na obszarze 25-82 AZP (obozowiska z okresu mezolitu – epoki brązu).

2. W stosunku do Założenia dworsko-ogrodowego w Opartowie wymienionego w ust. 1 pkt 1 ustala się:

1) granicami ochrony objęty jest obszar wpisany do rejestru zabytków, oznaczony na rysunku planu;

2) przedmiotem ochrony objęte są:

a) kompozycja przestrzenna zespołu, w skład którego wchodzą: dwór murowany, obora murowana i stodoła drewniana,

b) układ komunikacyjny – droga dojazdowa stanowiąca oś założenia,

c) cieki i zbiorniki wodne,

d) kompozycja zieleni - kwatery sadów, skupiny drzew na skarpie oraz szpalery drzew na obrzeżach sadu i wzdłuż drogi,

e) ukształtowanie terenu;

3) ustala się następujące zasady ochrony:

a) obowiązek zachowania zasadniczych elementów historycznej kompozycji przestrzennej założenia, w tym:

– układu komunikacyjnego, w zakresie jego przebiegu, z zastrzeżeniem ustaleń określonych w lit. c,

– układu i form zabudowy, z dopuszczeniem uzupełnienia zabudowy w miejscach określonych na rysunku planu liniami zabudowy nieprzekraczalnymi,

– układu, form i kompozycji zieleni (kwatery sadów, skupiny drzew na skarpie, szpalery drzew na obrzeżach sadu i wzdłuż drogi), ukształtowania terenu, w tym wysokiej skarpy od strony jeziora;

b) obowiązek zachowania istniejącej skali i gabarytów dworu,

c) obowiązek zachowania drogi dojazdowej, jako głównej historycznej osi komunikacyjnej i kompozycyjnej założenia, z dopuszczeniem poszerzeń pasa drogowego zapewniających bezpieczeństwo ruchu drogowego,

d) obowiązek zachowania historycznej kompozycji zieleni i utrzymanie charakteru szaty roślinnej, w tym część ozdobno-parkowa przy dworze, kwatery sadów z sadzawką, szpalery na obrzeżach sadu i wzdłuż drogi wjazdowej oraz obowiązek odtwarzania zniszczonych nasadzeń takimi samymi lub podobnymi gatunkami,

e) obowiązek zachowania historycznej integralności zespołu:

– zakaz podziału terenów oznaczonych symbolami 4.1 UT-ZP-WS, 4.2 UT-ZP-WS, 2.2 RM-A i 1.5 MN w granicach wpisanych do rejestru zabytków, z wyłączeniem podziału związanego z poszerzeniem drogi oznaczonej 03 KD-D,

– na terenach oznaczonych symbolami 4.1 UT-ZP-WS i 4.2 UT-ZP-WS dopuszcza się uzupełnienia zabudowy o jeden budynek zlokalizowany w miejscach określonych na rysunku planu liniami zabudowy nieprzekraczalnymi,

– dostosowanie formy nowej zabudowy do istniejącej zabudowy zabytkowej,

– zakaz stosowania pełnych i prefabrykowanych przęseł ogrodzeniowych;

f) obowiązek zachowania zabytkowych budynków gospodarczych w zakresie skali, gabarytów, bryły i materiałów z dopuszczeniem zmiany przeznaczenia budynków na potrzeby turystyki, wypoczynku i rekreacji,

g) dopuszcza się wzbogacenie założenia o nowe elementy krajobrazowe podnoszące wartości estetyczne terenu i dostosowane do jego historycznej kompozycji,

h) dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń sportowych i technicznych pod warunkiem dostosowania ich do zabytkowej wartości założenia, w zakresie usytuowania, gabarytów, formy, stosowanych materiałów i kolorystyki,

i) obowiązek ochrony krajobrazu, naturalnej formy zagospodarowania skarpy nad jeziorem oraz ekspozycji założenia od strony jeziora,

j) zakaz stosowania reklamy i urządzeń reklamowych,

k) dopuszcza się stosowanie szyldów na budynkach o powierzchni do 1 m^2.

3. W stosunku do zabytków archeologicznych wymienionych w ust. 1 pkt 2 ustala się:

1) ochroną objęte są:

a) stanowisko nr 16 na obszarze 25-82 AZP (ślad osadnictwa z epoki kamienia) jako punktowe, określone na rysunku planu,

b) stanowisko nr 17 na obszarze 25-82 AZP (obozowiska z okresu mezolitu – wczesnej epoki brązu) jako obszarowe, w granicach strefy ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego określonej na rysunku planu;

2) przedmiotem ochrony są domniemane relikty archeologiczne (obiekty i struktury powierzchniowe, warstwy i struktury podziemne oraz znajdujące się w nich wytwory lub pozostałości) stanowiące ślady osadnictwa pradziejowego i historycznego lub będące innymi reliktami działalności gospodarczej, religijnej, artystycznej;

3) obowiązują następujące zasady ochrony:

a) zakaz zabudowy w obrębie stanowiska punktowego (nr 16) oraz w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego (nr 17), określonych na rysunku planu,

b) w obrębie stanowiska punktowego (nr 16) oraz w strefie ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego (nr 17) prowadzenie robot budowlanych, w tym robót ziemnych, wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 13. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią tereny: dróg publicznych oznaczone symbolami od 01 do 08 KD-D, ciągów pieszo-rowerowych oznaczone symbolami 2 KX i 3 KX, tereny zieleni urządzonej i ciągów pieszo-rowerowych oznaczone symbolami 10.1 ZP-KX i 10.2 ZP-KX, teren zieleni urządzonej, ciągów pieszo-rowerowych i wód powierzchniowych oznaczony symbolem 6 ZP-KX-WS, teren rekreacyjno-wypoczynkowy oznaczony symbolem 5 UTR oraz tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami 7.3 ZNN i 7.5 ZNN.

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

1) stosowanie ujednoliconego oświetlenia i jednego typu latarń w jednym ciągu komunikacyjnym;

2) w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem 6 ZP-KX-WS uwzględnić obiekty i urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe terenowe z dopuszczeniem realizacji wież i platform widokowych;

3) w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem 5 UTR uwzględnić urządzenia rekreacyjno-wypoczynkowe terenowe;

4) realizacja ogrodzeń od strony przestrzeni publicznych zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt 5 i § 11.

§ 14. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

1. Obszar objęty planem położony jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Rajgrodzkie”, który został wyznaczony Uchwałą Nr XII/91/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. zmienioną Uchwałą Nr L/470/18 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 25 czerwca 2018 r., w którym obowiązują ograniczenia i zasady gospodarowania określone w tej uchwale.

2. W granicach obszaru objętego planem wystepują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, które stanowi skarpa - stroma krawędź brzegów Jeziora Rajgrodzkiego, dla których ustala się:

1) zakaz zabudowy, w tym również obiektów małej architektury;

2) zakaz zmiany ukształtowania skarpy;

3) zakaz realizacji zejść pieszych do brzegów jeziora, z wyłączeniem zejść w rejonie postulowanych lokalizacji pomostów i przystani wodnych, określonych na rysunku planu;

4) zachowanie istniejących zespołów zieleni stabilizujących skarpę oraz nasadzenia nowych zespołów zieleni w celu utrwalenia formy terenu oraz zabezpieczających przed osuwaniem się mas ziemnych.

§ 15. Zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem

1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, z wyłączeniem terenów wymienionych w § 12 ust. 1 pkt 1 dopuszcza się podziały nieruchomości w celu powiększenia sąsiedniej działki budowlanej, regulacji granic lub wydzielenia niezależnej działki;

2) podziały nieruchomości powinny uwzględniać ustalenia planu w sposób umożliwiający zagospodarowanie działek zgodnie z przeznaczeniem oraz zasadami i warunkami określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

3) ustala się następujące warunki podziału terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami MN, RM-A i ZR na niezależne działki budowlane:

   a) zapewnienie możliwości realizacji zabudowy wraz z infrastrukturą techniczną na wydzielanych działkach w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,

   b) zapewnienie wydzielanym działkom dostępu do dróg publicznych lub wewnętrznych,

   c) zapewnienie powierzchni działki pozyskanej w wyniku podziału nieruchomości nie mniejszej niż:

      – dla terenów RM-A - 0,30 ha,

      – dla terenów ZR i MN – 0,10 ha,

   d) zapewnienie szerokości frontu działki pozyskanej w wyniku podziału nieruchomości nie mniejszej niż:

      – dla terenów RM-A - 30 m,

      – dla terenów ZR i MN – 20 m;

4) ustala się następujące warunki podziału terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 4.3 UT-ZP-WS i 4.4 UT-ZP-WS na niezależne działki budowlane:

   a) zapewnienie możliwości realizacji zabudowy wraz z infrastrukturą techniczną na wydzielanych działkach w sposób zgodny z ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi,

   b) zapewnienie wydzielanym działkom dostępu do dróg publicznych lub wewnętrznych,

c) zapewnienie powierzchni działki pozyskanej w wyniku podziału nieruchomości nie mniejszej niż 0,8 ha;

5) działki których wielkość, kształt lub dostępność komunikacyjna, utrudniają zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu powinny być połączone i ewentualnie wtórnie podzielone;

6) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o parametrach dostosowanych do wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 16. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1) na obszarze objętym planem wyznacza się strefy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV (pas terenu o szerokości po 7,5 m od osi linii) w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa i ochrony przed elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym, w których ustala się zakaz:

a) lokalizacji zabudowy,

b) lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi,

c) nasadzeń zieleni wysokiej;

2) strefy techniczne napowietrznych linii 15 kV przeznaczonych do przebudowy i do demontażu (oznaczonych graficznie na rysunku planu) przestają obowiązywać po ich przebudowie (zmiana trasy i skablowanie) albo demontażu.

§ 17.1. **Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**:

1) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają istniejące i projektowane drogi publiczne i wewnętrzne oraz ciągi pieszo-rowerowe:

a) drogi publiczne kategorii gminnej oznaczone na rysunku planu symbolami KD-D,

b) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami KDW,

c) ciągi pieszo-rowerowe oznaczone na rysunku planu symbolami KX;

2) ustala się linie rozgraniczające i parametry funkcjonalne dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 01 KD-D do 08 KD-D:

a) klasa drogi: dojazdowa,

b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:

– dróg oznaczonych symbolami 01 KD-D i 05 KD-D – według stanu istniejącego,

– drogi oznaczonej symbolem 02 KD-D – od 15 m do 10 m zgodnie z rysunkiem planu,

– drogi oznaczonej symbolem 03 KD-D - 10,0 m z odcinkiem przewężenia do 6 m, zgodnie z rysunkiem planu,

– drogi oznaczonej symbolem 04 KD-D - 10 m i 12 m zgodnie z rysunkiem planu,

– dróg oznaczonych symbolami 06 KD-D i 07 KD-D - 10,0 m,

– drogi oznaczonej symbolem 08 KD-D - 10,0 m z odcinkiem poszerzenia zgodnie z rysunkiem planu;

c) w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbokem 04 KD-D, na odcinku przyległym do terenu oznaczonego symbolem 4.2 UT-ZP-WS dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych,

d) w obrębie skrzyżowań i na łukach dróg uwzględnić narożne ścięcia i poszerzenia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

e) jezdnia o szerokości nie mniejszej niż 5,5 m,

f) bezpośrednia obsługa działek przyległych poprzez zjazdy na działki;

3) ustala się linie rozgraniczające i parametry dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1KDW do 10 KDW:

a) szerokość pasa drogowego:

– dróg istniejących oznaczonych symbolami 1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, zgodnie ze stanem istniejącym, z poszerzeniem w miejscu placów do zawracania o parametrach zgodnie z rysunkiem planu,

– drogi oznaczonej symbolem 4 KDW – 5 m i 6 m, z poszerzeniami w miejscach placów do zawracania o parametrach zgodnie z rysunkiem planu,

– drogi oznaczonej symbolem 5 KDW – zgodnie ze stanem istniejącym wraz z placem do zawracania oraz na nowym odcinku 6 m,

– drogi oznaczonej symbolem 6 KDW - zgodnie ze stanem istniejącym, z poszerzeniami do 5 m,

– drogi oznaczonej symbolem 7 KDW - 6 m,

– drogi oznaczonej symbolem 8 KDW - 8 m,

– drogi oznaczonej symbolem 9 KDW – 12 m i 8 m, wraz z placem do zawracania o parametrach zgodnie z rysunkiem planu,

– drogi oznaczonej symbolem 10 KDW – na odcinku przyległym do zabudowy oznaczonej symbolem 3.1 ZR i 2.1 RM-A 8 m, na pozostałym odcinku zgodnie ze stanem istniejącym;

b) w liniach rozgraniczających drogi oznaczonej symbolem 9 KDW, na odcinku stanowiącym przedłużenie w linii prostej drogi oznaczonej symbolem 04 KD-D i jednocześnie przyległym do terenu oznaczonego symbolem 4.2 UT-ZP-WS dopuszcza się realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych,

c) w obrębie skrzyżowań i na łukach dróg uwzględnić narożne ścięcia i poszerzenia linii rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,

d) bezpośrednia obsługa działek przyległych poprzez zjazdy na działki,

e) włączenia do dróg publicznych jako zjazdy podporządkowane;

4) ustala się linie rozgraniczające ciągów pieszo-rowerowych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KX, 2 KX, 3 KX i 4 KX – o szerokości od 4,0 m do 6,0 m z poszerzeniem ciągu oznaczonego symbolem 4 KX, zgodnie z rysunkiem planu;

5) w przypadku braku bezpośredniej dostępności do dróg publicznych terenów pozostających w dotychczasowym użytkowaniu dopuszcza się obsługę komunikacyjną tych terenów poprzez ciągi pieszo - rowerowe oznaczone na rysunku planu symbolami 1 KX i 3 KX;

6) na terenach, w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych oraz ciągów pieszego-rowerowych dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

2. Ustala się następujące wymagania dotyczące miejsc parkingowych:

1) obowiązek realizacji miejsc parkingowych dla użytkowników usług na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 4.1 UT-ZP-WS, 4.2 UT-ZP-WS, 4.3 UT-ZP-WS i 4.4 UT-ZP-WS;

2) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na poszczególnych terenach z uwzględnieniem następujących minimalnych wskaźników:

a) zabudowa zagrodowa z funkcją agroturystyki – 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie i 1 miejsce na 1 pokój do wynajęcia,

b) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1 miejsce postojowe na jedno mieszkanie,

c) zabudowa rekreacji indywidualnej – 1 miejsce postojowe na 1 budynek,

d) ośrodki wczasowe, ośrodki szkoleniowo-wypoczynkowe, hotele, pensjonaty – 3 miejsca postojowe na 10 miejsc noclegowych lub 1 miejsce postojowe na 1 pokój noclegowy,

e) schroniska młodzieżowe, domy wycieczkowe – 1 miejsce dla samochodu osobowego na 10 użytkowników i 1 miejsce dla autokaru na 30 użytkowników,

f) obiekty gastronomiczne –1 miejsce postojowe na 4 miejsca konsumpcyjne,

g) inna zabudowa usługowa – 3 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 punkt usługowy,

h) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową wg wskaźników określonych w przepisach odrębnych.

§ 18. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Ustala się uzbrojenie terenu objętego planem w następujące sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej:

1) sieć wodociągową,

2) sieć elektroenergetyczną,

3) sieć kanalizacji sanitarnej,

4) sieć telekomunikacyjną,

5) innego uzbrojenia jeśli zajdzie taka konieczność, w tym kanalizacji deszczowej, pod warunkiem nie kolidowania z ustalonym w planie przeznaczeniem i zagospodarowaniem terenów.

2. Ustala się zasady budowy, przebudowy lub modernizacji urzadzeń i sieci infrastruktury technicznej:

1) adaptuje się urządzenia i przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę;

2) dopuszcza się przebudowę sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu;

3) realizacja przyłączy infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami projektów zagospodarowania terenów;

4) dopuszcza się realizację sieci infrastruktury technicznej na terenach innych niż tereny dróg publicznych i wewnętrznych, pod warunkiem nie kolidowania z ustalonym planem zagospodarowaniem terenu;

5) określone na rysunku planu lokalizacje urządzeń i trasy sieci infrastruktury technicznej określają zasadę uzbrojenia technicznego i mogą być uściślone na etapie realizacji zgodnie z opracowaniami branżowymi i dokumentacją budowlaną inwestycji.

3. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych nastąpi poprzez przyłącza indywidualne do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;

2) przewiduje się rozbudowę sieci wodociągowej z włączeniem do istniejącej sieci rozdzielczej;

3) zapewnić parametry sieci wodociągowej zabepieczające pobór wody uwzględniający docelowe zagospodarowanie terenów oraz potrzeby przeciwpożarowe;

4) do czasu rozbudowy sieci wodociągowej, na terenach gdzie nie ma istniejacej sieci, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł;

5) dopuszcza się przebudowę odcinka wodociągu przebiegającego przez tereny 2.1 RM-A, 3.1 ZR i 3.2 ZR z postulowaną lokalizacją przebiegu w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 10 KDW, 06 KD-D i 02 KD-D.

4. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące kanalizacji sanitarnej:

1) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych przewiduje się do sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przepompowniami ścieków we wskazanych lokalizacjach na terenach 1 K, 2 K, 3 K, 4 K i 5 K;

2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do do indywidualnych oczyszczalni ścieków dostosowanych do potrzeb i rozwiązań indywidualnych (zakładowe, przydomowe) albo do szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki bytowe i wywóz do oczyszczalni ścieków;

3) dopuszcza się przebudowę odcinka kanalizacji sanitarnej przebiegającego przez tereny 2.1 MR-A, 3.1 ZR i 3.2 ZR z z postulowaną lokalizacją przebiegu w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 10 KDW, 06 KD-D i 02 KD-D.

5. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące odprowadzenia wód opadowych:

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i rekreacji indywidualnej – powierzchniowo, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych;

2) z utwardzonych powierzchni terenów zabudowy usługowej, po oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami - według rozwiązań indywidualnych (m.in. zbiorniki retencyjne, studzienki chłonne, drenaż rozsączajacy, powierzchniowo na tereny zieleni);

3) z utwardzonych nawierzchni dróg, po oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami - do rowów odwadniających lub do kanalizacji deszczowej, według rozwiązań przyjętych w projektach budowlanych;

4) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z terenów zieleni, boisk sportowych, ciągów pieszych i dachów - bezpośrednio do gruntu lub zbiorników i cieków wodnych.

6. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące zaopatrzenia w energię cieplną:

1) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków, podgrzewania wody i ewentualnych potrzeb technologicznych przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła przy wykorzystaniu paliwa proekologicznego;

2) zapewnić w istniejących obiektach sukcesywną wymianę nośników energii cieplnej na proekologiczne;

7. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczace zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych;

2) adaptuje się istniejące urządzenia elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia, z zaleceniem docelowego skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych;

3) w przypadku wystąpienia zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną dopuszcza się:

a) przebudowę istniejących stacji transformatorowych 15/0,4kV zlokalizowanych na terenach 8.4 R i 04 KD-D i dostosowanie ich do zwiększonego zapotrzebowania na energię elektryczną, w istniejących lokalizacjach albo nowej lokalizacji na terenie oznaczonym symbolem 4.2 UT-ZP-WS,

b) budowę stacji transformatorowej 15/0,4kV we wskazanej orientacyjnej lokalizacji na terenie oznaczonym symbolem 8.4 R,

c) przebudowę napowietrznej linii 15/0,4kV przebiegającej przez tereny 2.1 RM-A, 3.1 ZR i 3.2 ZR na linię kablową z popstulowana lokalizacją przebiegu w liniach rozgraniczających dróg oznaczonych symbolami 10 KDW, 06 KD-D i 02 KD-D,

d) do czasu przebudowy i demontażu napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV, w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić jej przebieg wraz ze strefą techniczną określoną na rysunku planu,

e) nowe linie elektroenergetyczne należy realizować jako linie kablowe,

f) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych źródeł energii, w tym źródeł odnawialnych, z wyłączeniem energii wiatrowej.

8. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące obsługi telekomunikacji w zakresie:

1) urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych - poprzez rozbudowę, przebudowę oraz budowę sieci telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb nowych abonentów lub świadczenia nowych usług telekomunikacyjnych;

2) telekomunikacji bezprzewodowej – poprzez stacje bazowe, zlokalizowane poza obszarem planu.

9. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące gospodarki odpadami - na działkach budowlanych należy przewidzieć miejsca do czasowego składowania odpadów komunalnych z uwzględnieniem możliwości ich segregacji.

§ 19. Ustala się następujące wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej:

1) przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych i zagospodarowaniu terenów, uwzględnić wymagania ochrony przeciwpożarowej wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie:

a) zapewnienia właściwego zabezpieczenia i ochrony przeciwpożarowej budynków,

b) zapewnienia zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych,

c) zapewnienia dróg pożarowych, umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo - gaśniczych straży pożarnej;

2) sieć wodociągową wyposażyć w hydranty.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI PRZEZNACZENIA

§ 20. Wznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.1 MN, 1.2 MN, 1.3 MN, 1.4 MN-WS, 1.5 MN dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, a na terenie 1.4.MN-WS ponadto wody powierzchniowe – zbiornik wodny rekreacyjny,

b) uzupełniające: usługi, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

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

b) teren oznaczony symbolem 1.5 MN położony jest w obszarze Założenia dworsko-ogrodowego wpisanego do rejestru zabytków i objętego prawną ochroną, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt 1 i ust. 2,

c) na jednej działce budowlanej oraz na całym terenie oznaczonym symbolem 1.5 MN ustala się lokalizację jednego budynku mieszkalnego, w którym dopuszcza się realizację usług z ograniczeniem powierzchni usług do 30% powierzchni całkowitej budynku,

d) dopuszcza się realizację garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych o powierzchni do 30 m^2;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) powierzchnia zabudowy: do 25% powierzchni działki budowlanej,

b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,4,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

d) usytuowanie, parametry i warunki realizacji budynku mieszkalnego na terenie oznaczonym symbolem 1.5 MN muszą nawiązywać do parametrów historycznego „czworaka”, który stanowił element Zespołu dworsko ogrodowego, w tym:

– budynek w formie wolnostojącej,

– powierzchnia zabudowy w granicach od 180 m^2 do 240 m^2,

– nieprzekraczalna wysokość: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

– wysokość w kalenicy dachu do 9 m,

– poziom posadowienia posadzki parteru: do 1,0 m od poziomu przyległego terenu przed elewacją frontową,

– szerokość elewacji frontowej: od 18 m do 24 m,

– geometria dachu - dach wysoki symetryczny dwu lub wielospadowy z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o nachyleniu połaci w granicach 30° - 45°, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi o kolorystyce ceglastej czerwieni albo blachą gładką układaną na rąbek stojący w kolorze naturalnym i odcieniach szarości,

e) parametry i warunki realizacji budynków mieszkalnych z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem 1.5 MN:

– budynki realizowane w formie wolnostojącej,

– nieprzekraczalna wysokość: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, dopuszczalne podpiwniczenie,

– wysokość w kalenicy dachu do 9 m,

– poziom posadowienia posadzki parteru: do 1,0 m od poziomu przyległego terenu przed elewacją frontową,

– szerokość elewacji frontowej: od 10 m do 16 m,

– geometria dachów - dachy wysokie symetryczne dwu lub wielospadowe z wyraźnie zarysowaną kalenicą równoległą do elewacji frontowej, o nachyleniu połaci w granicach 30° - 45°, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi o kolorystyce ceglastej czerwieni albo blachą gładką układaną na rąbek stojący w kolorze naturalnym i odcieniach szarości,

f) w przypadkach rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się:

– zachowanie istniejących parametrów takich jak powierzchnia zabudowy i wysokość, przekraczających wielkości określone w pkt 3 lit. e,

– zachowanie istniejącego poziomu posadowienia posadzki parteru i istniejącej geometrii dachu;

4) linie zabudowy nieprzekraczalne:

a) od dróg publicznych oznaczonych symbolami 01 KD-D, 02 KD-D, 04 KD-D i 05 KD-D - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej,

b) od dróg publicznych oznaczonych symbolami 03 KD-D i 06 KD-D - w odległości 10 m od linii rozgraniczającej,

c) od drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 9 KDW – w odległości 6 m od linii rozgraniczającej,

d) od ciągu pieszo – rowerowego oznaczonego symbolem 3 KX - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej,

e) od terenu oznaczonego symbolem 7.6 ZNN - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej,

f) od terenu oznaczonego symbolem 10.1 ZP-KX – w odległości 4 m od linii rozgraniczającej;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych oznaczonych symbolami 01 KD-D, 02 KD-D, 03 KD-D, 04 KD-D, 05-KD-D i 06 KD-D i drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 9 KDW,

b) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 17 ust. 2 pkt 2 uchwały.

§ 21. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2.1 RM-A i 2.2 RM-A, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) podstawowe: zabudowa zagrodowa z funkcją agroturystyki,

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) część terenu oznaczonego symbolem 2.2 RM-A położona jest w obszarze Założenia dworsko-ogrodowego wpisanego do rejestru zabytków i objętego prawną ochroną, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt 1 i ust. 2,

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

c) realizacja usług z zakresu agroturystyki z ograniczeniem miejsc noclegowych do 15 w gospodarstwie agroturystycznym oraz urządzenie terenów rekreacji z obiektami małej architektury,

d) ograniczenia w zagospodarowaniu części terenu 2.1 RM-A wynikające z położenia w strefie technicznej linii 15 kV oraz przebiegu sieci wodociągowej i kanału tłocznego kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 i § 18 pkt ust. 3, 4 i 7 uchwały – ograniczenia przestają obowiązywać po przebudowie ww. sieci infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) powierzchnia zabudowy: do 30% powierzchni działki budowlanej,

b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,6,

c) teren biologicznie czynny: nie mniej niż 40% powierzchni działki budowlanej,

d) parametry i warunki realizacji budynków mieszkalnych:

– budynki realizowane w formie wolnostojącej,

– nieprzekraczalna wysokość: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,

– wysokość w kalenicy dachu do 9 m,

– poziom posadowienia posadzki parteru: do 1,0 m od poziomu przyległego terenu przed elewacją frontową,

– szerokość elewacji frontowej: od 10 m do 16 m,

– geometria dachów - dachy wysokie symetryczne dwu lub wielospadowe z wyraźnie zarysowaną kalenicą równoległą lub prostopadłą do elewacji frontowej, o nachyleniu połaci w granicach 30° - 45°, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi o kolorystyce ceglastej czerwieni albo blachą gładką układaną na rąbek stojący w kolorze naturalnym i odcieniach szarości,

e) parametry i warunki realizacji budynków gospodarczych:

– powierzchnia zabudowy jednego budynku do 400 m^2,

– wysokość: jedna kondygnacja nadziemna o wysokości w kalenicy do 8 m,

– geometria dachów na terenie 2.1 RM-A - dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 40°,

– geometria dachów na terenie 2.2 RM-A - dachy wysokie symetryczne dwuspadowe, z kalenicą równoległą lub prostopadłą do elewacji frontowej, o nachyleniu połaci w granicach 30° - 40°, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi o kolorystyce ceglastej czerwieni albo blachą gładką układaną na rąbek stojący w kolorze naturalnym i odcieniach szarości,

f) w przypadkach rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się:

– zachowanie istniejących parametrów takich jak powierzchnia zabudowy i wysokość, przekraczających wielkości określone w pkt 3 lit. d i e,

– zachowanie istniejącego poziomu posadowienia posadzki parteru i istniejącej geometrii dachu;

4) linie zabudowy nieprzekraczalne:

a) od drogi publicznej oznaczonej symbolem 03 KD-D - w odległości 8 m i 10 m od linii rozgraniczającej ze zwiększeniem odległości w sąsiedztwie budynku gospodarczego wpisanego do rejestru zabytków, zgodnie z rysunkiem planu, przy czym linia ta nie dotyczy budynku gospodarczego wpisanego do rejestru zabytków;

b) od dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami:

– 10 KDW – 10 m,

– 2 KDW i 8 KDW – 6 m;

c) od terenów leśnych oznaczonych symbolem ZL – w odległości jak od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej, lecz nie mniej niż 12 m;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna terenów z drogi publicznej oznaczonej symbolem 03 KD-D i dróg wewnętrznych 10 KDW i 8 KDW,

b) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 17 ust. 2 pkt 2 uchwały.

§ 22. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 3.1 ZR, 3.2 ZR, 3.3 ZR, 3.4 ZR, 3.5 ZR, 3.6 ZR, 3.7 ZR, 3.8 ZR, 3.9 ZR, 3.10 ZR, 3.11 ZR, 3.12 ZR, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) podstawowe: zabudowa rekreacji indywidualnej,

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

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

b) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku rekreacji indywidualnej,

c) dopuszcza się realizację wolnostojących budynków gospodarczych bezpośrednio związanych z zabudową rekreacji indywidualnej przeznaczonych na przechowywanie narzędzi i sprzętu ogrodniczego,

d) dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury,

e) ograniczenia w zagospodarowaniu części terenów oznaczonych symbolami 3.1 ZR i 3.2 ZR wynikające z położenia w strefie technicznej linii elektroenergetycznej 15 kV oraz przebiegu sieci wodociągowej i kanału tłocznego kanalizacji sanitarnej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 i § 18 pkt ust. 3, 4 i 7 uchwały – ograniczenia przestają obowiązywać po przebudowie ww. sieci infrastruktury technicznej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej,

b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,2,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej, w tym urządzenie zieleni o funkcji rekreacyjnej,

d) parametry i warunki realizacji budynków rekreacji indywidualnej:

– budynki realizowane w formie wolnostojącej,

– powierzchnia zabudowy do 120 m^2,

– wysokość: jedna kondygnacja nadziemna o wysokości w kalenicy dachu do 9 m,

– szerokość elewacji frontowej: od 6 m do 12 m,

– geometria dachów - dachy wysokie symetryczne dwu lub wielospadowe z wyraźnie zarysowaną kalenicą równoległą lub prostopadłą do elewacji frontowej, o nachyleniu połaci w granicach 30° - 45°, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi o kolorystyce ceglastej czerwieni lub odcieni szarości albo blachą gładką układaną na rąbek stojący w kolorze naturalnym i odcieniach szarości, dopuszcza się pokrycie materiałami drewnianymi w tym gontem i wiórem,

e) parametry i warunki realizacji budynków gospodarczych:

– powierzchnia zabudowy jednego budynku do 40 m^2,

– wysokość: jedna kondygnacja nadziemna o wysokości w kalenicy do 6 m,

– geometria dachów - dachy dwuspadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 40°,

– architektura, geometria i pokrycie dachów w nawiązaniu do budynków rekreacji indywidualnej;

f) w przypadkach rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków dopuszcza się:

– zachowanie istniejących parametrów takich jak powierzchnia zabudowy i wysokość, przekraczających wielkości określone w pkt 3 lit. d,

– zachowanie istniejącej geometrii dachu;

4) linie zabudowy nieprzekraczalne:

a) od dróg publicznych oznaczonych symbolami 03 KD-D i 07 KD-D – 10 m od linii rozgraniczających,

b) od drogi publicznej oznaczonej symbolem 06 KD-D – 8 m, 10 m i 20 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,

c) od dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami 1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 4 KDW, 5 KDW, 7 KDW, 8 KDW i 10 KDW- w odległości od 4 m do 10 m od linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

d) od drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 6 KDW – nie mniej niż 50 m od linii brzegowej jeziora, zgodnie z rysunkiem planu,

e) od ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 1 KX - 6 m od linii rozgraniczającej,

f) od linii rozgraniczającej pomiędzy terenami oznaczonymi symbolami 7.3 ZNN i 7.4 ZNN a WS (Jezioro Rajgrodzkie) – nie mniej niż 50 m,

g) od terenów leśnych oznaczonych symbolami ZL - w odległości jak od granicy lasu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony przeciwpożarowej, lecz nie mniej niż 12 m;

5) obsługa komunikacyjna: z dróg publicznych oznaczonych symbolami 03 KD-D, 06 KD-D, 08KD-D, dróg wewnętrznych 1 KDW, 2 KDW, 3 KDW, 4 KDW, 5 KDW, 7 KDW i 8 KDW oraz ciągu pieszo-rowerowego 1 KX.

§ 23. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 4.1 UT-ZP-WS, 4.2 UT-ZP-WS, 4.3 UT-ZP-WS, 4.4 UT-ZP-WS, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) podstawowe: zabudowa usługowa z zakresu turystyki z zielenią urządzoną i wodami powierzchniowymi,

b) uzupełniające: urządzenia sportu i rekreacji, parkingi i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) realizacja zabudowy (hoteli, pensjonatów, domów wycieczkowych, domów wczasowych) w formie wolnostojących budynków,

b) część terenu oznaczona symbolem 4.1 UT-ZP-WS i teren oznaczony symbolem 4.2 UT-ZP-WS położone są w obszarze Założenia dworsko-ogrodowego wpisanego do rejestru zabytków i objętego prawną ochroną, dla którego obowiązują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt 1 i ust. 2,

c) na terenie 4.3 UT-ZP-WS dopuszcza się budowę jednego budynku usługowego, dwóch hal sportowych oraz boisk sportowych, w tym kortów tenisowych, w miejscu określonym na rysunku planu liniami zabudowy nieprzekraczalnymi,

d) na terenie 4.4 UT-ZP-WS dopuszcza się budowę jednego budynku usługowego oraz boisk sportowych w miejscu określonym na rysunku planu liniami zabudowy nieprzekraczalnymi,

e) na terenach oznaczonych symbolami 4.1 UT-ZP-WS i 4.2 UT-ZP-WS adaptuje się istniejące zbiorniki wodne oraz dopuszcza się zmianę ukształtowania i wzmocnienie brzegów oraz wykorzystanie ich na cele rekreacyjne,

f) na terenach oznaczonych symbolami 4.3 UT-ZP-WS i 4.4 UT-ZP-WS dopuszcza się realizację zbiorników wodnych o funkcji rekreacyjnej i retencyjnej, pod warunkiem niepowodowania zmiany stosunków wodnych na terenach sąsiednich;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) powierzchnia zabudowy terenów oznaczonych symbolami:

– 4.1 UT-ZP-WS do 6,5 % powierzchni terenu,

– 4.3 UT-ZP-WS do 10 % powierzchni terenu,

– 4.2 UT-ZP-WS i 4.4 UT-ZP-WS do 3,5 % powierzchni terenu;

b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,2,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej – nie mniej niż 50% powierzchni terenu, w tym urządzenie terenów zieleni o funkcji rekreacyjnej,

d) parametry i warunki realizacji budynków usługowych:

– powierzchnia zabudowy jednego budynku do 480 m^2,

– wysokość budynków na terenach 4.1 UT-ZP-WS i 4.2 UT-ZP-WS – maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, całkowita wysokość do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,

– wysokość budynków na terenach 4.3 UT-ZP-WS i 4.4 UT-ZP-WS – maksymalnie trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, całkowita wysokość do 12,5 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,

– szerokość elewacji frontowej oraz elewacji od strony jeziora: od 16 m do 36 m,

– poziom posadowienia posadzki parteru - do wysokości 0,9 m powyżej poziomu terenu od strony elewacji frontowej,

– geometria dachów - dachy wysokie symetryczne dwu lub wielospadowe z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o nachyleniu połaci w granicach 30° - 45°, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi o kolorystyce ceglastej czerwieni albo blachą gładką układaną na rąbek stojący w kolorze naturalnym i odcieniach szarości;

e) parametry i warunki realizacji hal sportowych :

– powierzchnia zabudowy jednej hali sportowej do 700 m^2,

– wysokość – jedna kondygnacja nadziemna o całkowitej wysokości do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,

– szerokość elewacji frontowej oraz elewacji od strony jeziora: od 16 m do 38 m,

– poziom posadowienia posadzki parteru - do wysokości 0,4 m powyżej poziomu terenu od strony elewacji frontowej,

– geometria dachów - dachy wysokie symetryczne dwu lub wielospadowe z wyraźnie zarysowaną kalenicą, o nachyleniu połaci w granicach 25° - 30°, pokrycie dachów materiałami dachówkopodobnymi o kolorystyce ceglastej czerwieni lub odcieni szarości albo blachą gładką układaną na rąbek stojący w kolorze naturalnym i odcieniach szarości;

4) linie zabudowy nieprzekraczalne - zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

a) od drogi publicznej oznaczonej symbolem 04 KD-D – 20 m i 75 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,

b) od drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 9 KDW – 20 m od linii rozgraniczającej,

c) od ciągu pieszo-rowerowego oznaczonego symbolem 2 KX – 40 m, 10 m i 6 m od linii rozgraniczającej,

d) od ciągu pieszo – rowerowego oznaczonego symbolem 3 KX - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej,

e) od terenów oznaczonych symbolami 4.2 UT-ZP-WS i 7.6 ZNN - 10 m od linii rozgraniczającej,

f) od linii rozgraniczającej pomiędzy terenami oznaczonymi symbolami 6 ZP-KX-WS a 7.5 ZNN i WS – nie mniej niż 50 m;

5) obsługa komunikacyjna: z dróg publicznych oznaczonych symbolami 03 KD-D i 04 KD-D oraz z drogi wewnętrznej 9 KDW oraz w sytuacjach awaryjnych poprzez ciągi pieszo-rowerowe oznaczone symbolami 2 KX, 3 KX i 4 KX.

§ 24. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5 UTR, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: tereny rekreacyjno-wypoczynkowe,

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) zakaz zabudowy obiektów kubaturowych,

b) dopuszcza się budowę obiektów, urządzeń i obiektów małej architektury związanych z rekreacją i wypoczynkiem oraz funkcjonowaniem plaży, przystani wodnej i ścieżki pieszo-rowerowej (w tym altan wypoczynkowych, placu zabaw dla dzieci, przebieralni i sanitariatów),

c) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg ścieżki pieszo-rowerowej;

3) obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie w zakresie dostępności pieszej oraz kołowej dla służb specjalnych z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej 03 KD-D poprzez teren 10.2 ZP-KX oraz ciąg pieszo-rowerowy 2 KX i teren 6 ZP-KX-WS.

§ 25. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6 ZP-KX-WS, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) podstawowe: teren zieleni urządzonej, ciągów pieszo-rowerowych i wód powierzchniowych,

b) uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) zakaz zabudowy obiektów kubaturowych,

b) dopuszcza się budowę obiektów małej architektury oraz obiektów i urządzeń związanych z rekreacją i wypoczynkiem, w tym wież i platform widokowych,

c) teren zagospodarować zielenią urządzoną z uwzględnieniem nasadzeń drzew i krzewów rodzimych gatunków, z zachowaniem naturalnej formy zagospodarowania skarpy nad jeziorem,

d) dopuszcza się realizację zbiorników wodnych o funkcji rekreacyjnej i retencyjnej, pod warunkiem niepowodowania zmiany stosunków wodnych na terenach sąsiednich,

e) zapewnić dostępność komunikacyjną służb specjalnych do terenu oznaczonego symbolem 5 UTR;

3) obsługa komunikacyjna terenu wyłącznie w zakresie dostępności pieszo-rowerowej oraz kołowej dla służb specjalnych z drogi publicznej dojazdowej oznaczonej symbolem 04 KD-D oraz z dróg 03 KD-D i 05 KD-D przez tereny ciągów pieszo-rowerowych 2 KX, 3 KX i 4 KX.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 7.1 ZNN , 7.2 ZNN, 7.3 ZNN, 7.4 ZNN, 7.5 ZNN, 7.6 ZNN i 7.7 ZNN ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia melioracji i infrastruktury technicznej;

3) warunki zagospodarowania:

a) na terenach oznaczonych symbolami 7.1 ZNN i 7.2 ZNN występują zabytki archeologiczne, obowiazują ustalenia zawarte w § 12 ust. 1 pkt. 2 i ust. 3,

b) zakaz zabudowy obiektów kubaturowych,

c) zachowanie istniejących form zieleni – zieleń niska ze skupiskami drzew i krzewów rodzimych gatunków,

d) dopuszcza się realizację pomostów i przystani wodnych w miejscach wskazanych na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) dopuszcza się budowę oraz przebudowę urządzeń melioracyjnych;

4) obsługa komunikacyjna terenów z istniejących dróg publicznych i wewnętrznych.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 8.1 R, 8.2 R, 8.3 R, 8.4 R, 8.5 R i 8.6 R ustala się:

1) przeznaczenie terenów: tereny rolnicze;

2) warunki zagospodarowania:

a) zakaz zabudowy obiektów kubaturowych,

b) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę oraz realizację nowych odcinków jeśli zajdzie taka konieczność,

c) dopuszcza się realizację dróg wewnętrznych, niezbędnych do prowadzenia gospodarki rolnej,

d) dopuszcza się zalesienie terenów oznaczonych symbolami 8.1 R, 8.5 R i 8.6 R pod warunkiem uwzględnienia sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 9.1 ZL, 9.2 ZL, 9.3 ZL i 9.4 ZL ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny leśne;

2) warunki zagospodarowania:

a) zakaz zabudowy obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów bezpośrednio związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej,

b) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich przebudowę i rozbudowę.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 10.1 ZP-KX i 10.2 ZP-KX ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej i ciągów pieszo-rowerowych;

2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

3) warunki zagospodarowania:

a) zachowanie istniejących form zieleni – zieleń niska ze skupiskami drzew i krzewów,

b) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyłączeniem obiektów małej architektury,

c) na terenie 10.2 ZP-KX dopuszcza się realizację schodów terenowych i pochylni zapewniających dostępność do terenu oznaczonego symbolem 5 UTR.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

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

1) dla terenów oznaczonych symbolami MN - w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent);

2) dla terenów oznaczonych symbolami ZR - w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent);

3) dla terenów oznaczonych symbolami RM-A - w wysokości 10 % (słownie: dziesięć procent);

4) dla terenów oznaczonych symbolami 4.2 UT-ZP-WS, 4.3 UT-ZP-WS i 4.4 UT-ZP-WS - w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent);

5) dla terenu oznaczonego symbolem 5 UTR - w wysokości 2 % (słownie: dwa procent);

6) dla pozostałych terenów- w wysokości 5% (słownie: pięć procent).

§ 31. Traci moc, w części objętej niniejszym planem uchwała Nr X/67/11 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 21.10.2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybczyzna, wsi Czarna Wieś, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego 2011.278.3369 z dnia 18.11.2011 r.).

§ 32. Wykonanie niniejszej uchwaly powierza się Burmistrzowi Rajgrodu.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
Marek Bućko

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr VII/58/19

Rady Miejskiej w Rajgrodzie

z dnia 30 maja 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Rajgród- tereny przyległe do Jeziora Rajgrodzkiego w rejonie Opartowa

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.), w związku z art. 18 oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (tj. Dz. U. z 2018 r. poz. 2081 ze zm.), Rada Miejska w Rajgrodzie rozstrzyga co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

1) zmiany ustaleń zawartych w:
   a) § 11 pkt 5 na następujące: „zapewnienie dostępu do jeziora w tym możliwość grodzenia przyległych nieruchomości ogrodzeniami ażurowymi posiadającymi furtki zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 10 pkt 6”,
   b) § 10 pkt 7 e tiret czwarte na następujące: „możliwość stosowania pełnych i prefabrykowanych przęseł ogrodzeniowych na fundamentach” - w zakresie pełnych przęseł ogrodzeniowych,
   c) w § 10 pkt 7 e tiret drugie na następujące: „ogrodzenia o wysokości do 2,90 m od poziomu terenu, ażurowe z zastosowaniem takich materiałów jak drewno, kamień, cegła, metal”;
2) zmiany usytuowania ścieżki pieszo-rowerowej 3 KX i drogi 04 KD-D oraz 9 KDW z pominięciem przebiegu przez działki 744/14 i 744/15;
3) przesunięcia linii zabudowy nieprzekraczalnej na terenie 4.2 UT-ZP-WS z działki 743 i umiejscowienie jej wyłącznie na działce 739/4 – dotyczy działki nr 739/4;
4) zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 4.2. UT-ZP-WS, na „4.2 UT/MN-ZP-WS (zabudowa usługowa z zakresu turystyki lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z funkcją turystyki) oraz określenie szczegółowych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego przez dopuszczenie lokalizowania usług turystycznych jako lokali wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne (np. w parterze nowopowstałych budynków)” – dotyczy działki nr 739/4;
5) zmiany ustaleń zawartych w § 23 ust. 2 lit. a) „poprzez dopuszczenie na terenie oznaczonym obecnie symbolem 4.2. UT-ZP-WS zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej” – dotyczy działki 439/4;
6) zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 4.4 UT-ZP-WS na „4.4. UT/MN-ZP-WS (zabudowa usługowa z zakresu turystyki lub zabudowa mieszkaniowa jednorodzinną z funkcją turystyki) oraz określenie szczegółowych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez dopuszczenie lokalizacji usług turystycznych jako lokali wbudowanych w budynki mieszkalne jednorodzinne (np. w parterze nowopowstałych budynków)” – dotyczy działki nr 739/5;
7) zmiany ustaleń zawartych w § 23 ust. 2 lit. d) „poprzez dopuszczenie budowy wielu budynków jednorodzinnych wolnostojących” - dotyczy działki nr 739/5;
8) zmiany ustaleń zawartych w § 23 ust. 2 lit. a) „poprzez dopuszczenie na terenie oznaczonym obecnie symbolem 4.4. UT-ZP-WS zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej” - dotyczy działki nr 739/5;
9) zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego symbolem 7.6. ZNN, na teren „1.6 MN-ZN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zieleń naturalna) oraz dopuszczenie budowy wielu budynków jednorodzinnych wolnostojących, wprowadzenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, wskaźnika zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie szczegółowych zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego poprzez nakazanie zachowania zieleni naturalnej poza obszarem wyznaczonym nieprzekraczalną linią zabudowy” – dotyczy działki nr 739/5;
10) zmiany przeznaczenia części działki nr 744/6 przyległej do projektowanej drogi oznaczonej symbolem 04 KD-D „na zabudowę rekreacyjną lub jednorodzinną”;
11) zmiany przeznaczenia części działki nr 705 oznaczonej w planie 8.3 R „pod zabudowę letniskową”.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr VII/58/19

Rady Miejskiej w Rajgrodzie

z dnia 30 maja 2019 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.) Rada Miejska w Rajgrodzie rozstrzyga, co następuje:

1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące zadania własne gminy, wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Rajgród - tereny przyległe do Jeziora Rajgrodzkiego w rejonie Opartowa obejmują:

   a) wykup terenów pod tereny dróg publicznych i wewnętrznych oraz ciągów pieszo-rowerowych, które stanowić będą własność gminy,

   b) wykup terenów pod tereny przepompowni ścieków, które stanowić będą własność gminy,

   c) budowę, rozbudowę i przebudowę dróg publicznych i wewnętrznych stanowiących własność gminy,

   d) budowę ciągów pieszo-rowerowych stanowiących własność gminy;

   e) budowę i rozbudowę sieci wodociągowej,

   f) budowę sieci kanalizacji sanitarnej, kanału tłocznego oraz przepompowni ścieków,

   g) rozbudowę sieci elektroenergetycznej – współudział gminy w zakresie obejmującym zadania własne.

2) Realizacja inwestycji wymienionych w pkt 1 zostanie sfinansowana ze środków własnych Gminy z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz innych źródeł finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3) Inwestycje będą realizowane etapami, zgodnie z uchwalanymi planami inwestycyjnymi, stosownie do gromadzonych na ten cel środków.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

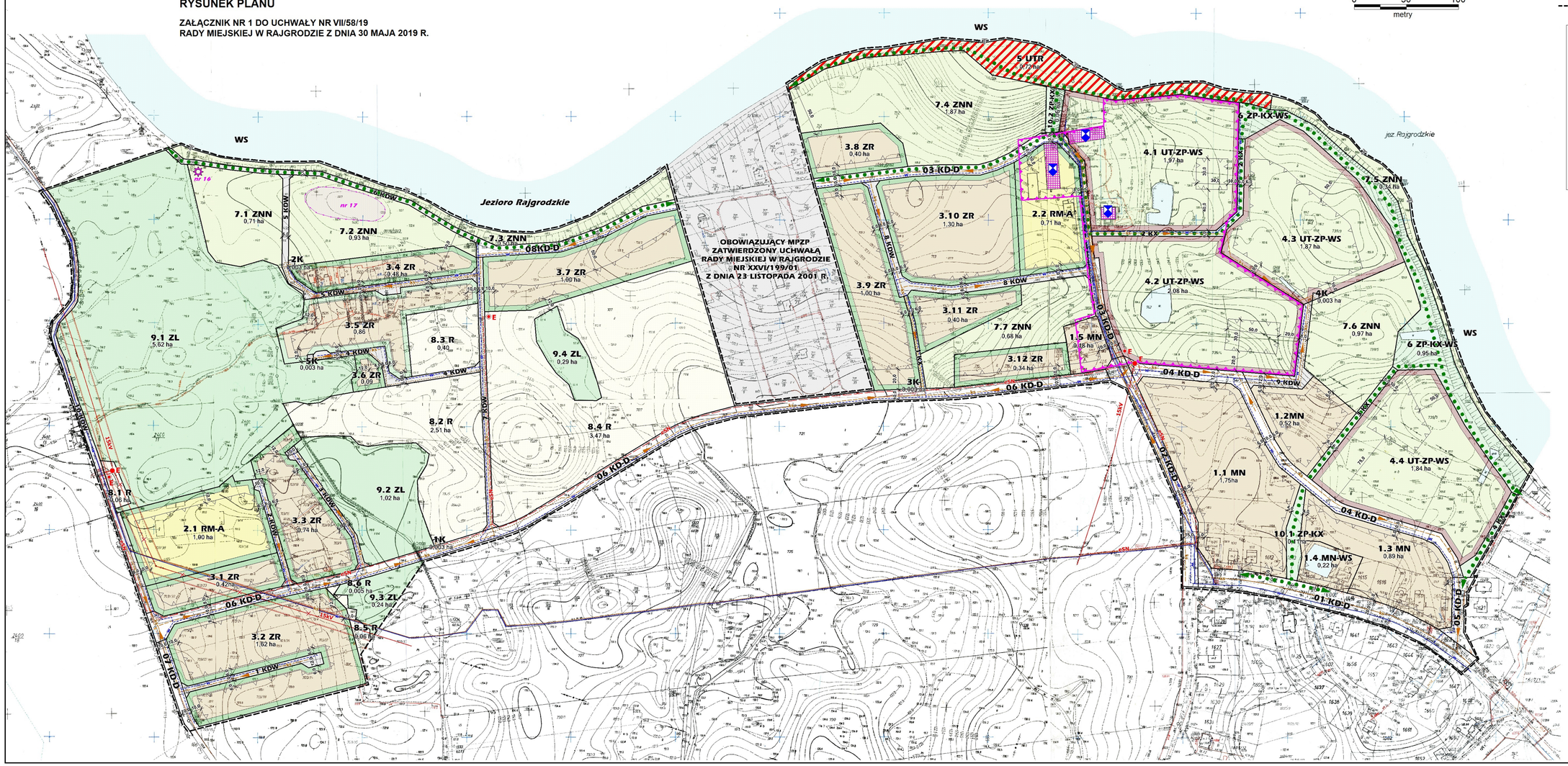
CZĘŚĆ OBSZARU MIASTA RAJGRÓD
- TERENY PRZYLEGŁE DO JEZIORA RAJGRODZKIEGO W REJONIE OPARTOWA

RYSUNEK PLANU

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR VII/58/19
RADY MIEJSKIEJ W RAJGRODZIE Z DNIA 30 MAJA 2019 R.

SKALA 1: 1000

0 50 100
metry



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY RAJGRÓD

granice terenu objętego opracowaniem planu

LEGENDA:

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- MN – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN-WS – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- ZR – TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
- RM-A – TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ Z FUNKCJĄ AGROTURYSTYKI
- UT-ZP-WS – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ Z ZAKRESU TURYSTYKI Z ZIELENIĄ URZĄDZONĄ I WODAMI POWIERZCHNIOWYMI
- UTR – TERENY REKREACYJNO - WYPOCZYNKOWE
- ZP-KX-WS – TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ, CIĄGÓW PIESZO-ROWEROWYCH I WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- ZP-KX – TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ I CIĄGÓW PIESZO-ROWEROWYCH
- R – TERENY ROLNICZE
- ZL – TERENY LEŚNE
- ZNN – TERENY ZIELENI NATURALNEJ
- WS – TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH
- KD-D – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
- KDW – TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KX – TERENY CIĄGÓW PIESZO - ROWEROWYCH
- K – TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - PRZEPOMPOWNIE ŚCIEKÓW

USTALENIA REGULACYJNE

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
- GRANICE OBSZARU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW I OBJĘTEGO OCHRONĄ
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STREFA OCHRONY KONSERWATORSKIEJ ZABYTKU ARCHEOLOGICZNEGO (STANOWISKO NR 17)
- ZABYTEK ARCHEOLOGICZNY (STANOWISKO NR 16)
- POSTULOWANY PRZEBIEG ŚCIEŻEK PIESZO - ROWEROWYCH
- POSTULOWANE MIEJSCA LOKALIZACJI POMOSTÓW I PRZYSTANI WODNYCH

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- 15 kV – ISTNIEJĄCA LINIA NAPOWIETRZNA 15 kV WRAZ ZE STREFĄ TECHNICZNĄ
- ISTNIEJĄCA LINIA NAPOWIETRZNA 15 kV DO DEMONTAŻU
- E – ISTNIEJĄCA STACJA TRANSFORMATOROWA 15/0,4 kV
- E – PROJEKTOWANA STACJA TRANSFORMATOROWA 15/0,4 kV
- eSN – ISTNIEJĄCA LINIA KABLOWA eSN
- eSN – PROJEKTOWANA LINIA KABLOWA eSN
- W – ISTNIEJĄCA SIEĆ WODOCIĄGOWA
- W – PROJEKTOWANA SIEĆ WODOCIĄGOWA
- ks – ISTNIEJĄCA SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ (GRAWITACYJNA I TŁOCZNA)
- ks – PROJEKTOWANA SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ GRAWITACYJNEJ
- ks – PROJEKTOWANY KANAŁ TŁOCZNY
- T – ISTNIEJĄCA SIEĆ TELEKOMUNIKACYJNA

PODLASKIE BIURO PLANOWANIA PRZESTRZENNEGO W BIAŁYMSTOKU
S P Ó Ł K A W Ł A S N A
15-400 ŁOMŻA, ul. Akademicka 20, Tel. (86) 216 21-00, 216 24-30

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚĆ OBSZARU MIASTA RAJGRÓD - TERENY PRZYLEGŁE DO JEZIORA RAJGRODZKIEGO W REJONIE OPARTOWA	Rysunek planu skala 1:1 000 2016 - 2018
ZESPÓŁ PROJEKTOWY:	Podpis:
Główny projektant: mgr inż. arch. Elżbieta Jabłońska Nr upr. 113/230, MA - 300	
Zagadnienia komunikacyjne: mgr inż. Jerzy Przybylowicz	
Zagadnienia wod. - kan.: mgr inż. Hanna Konstantowicz	
mgr inż. Piotr Piotrowski	
Zagadnienia elektroenergetyki: inż. Krystyna Franczak	
Grafika komputerowa: techn. bud. Jadwiga Płaszczińska	
Współpraca: mgr inż. arch. Alicja Mieczkowska Nr upr.242/90, MA - 120	

UZASADNIENIE
DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIASTA RAJGRÓD – TERENY PRZYLEGŁE DO JEZIORA RAJGRODZKIEGO W REJONIE OPARTOWA

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 ze zm.):

„*Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem.*

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy".

2. Wprowadzenie

Projekt planu obejmuje obszar o powierzchni około 47,95 ha położony w obrębie ewidencyjnym miasta Rajgród oraz w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Rajgrodzkie".

Celem planu miejscowego jest:

- ustalenie przeznaczenia terenów i zasad zagospodarowania z uwzględnieniem walorów środowiska przyrodniczego i kulturowego na cele turystyczne, wypoczynkowe i rekreacyjne, zgodnie z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rajgród oraz Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego,
- kształtowanie ładu przestrzennego w harmonii ze środowiskiem,
- określenie zagospodarowania terenów z uwzględnieniem zasad wynikających z położenia w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Rajgrodzkiego.

Przedmiotem ustaleń projektu planu są tereny przeznaczone pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy rekreacji indywidualnej, zabudowy zagrodowej z funkcją agroturystyki, zabudowy usługowej z zakresu turystyki z zielenią urządzoną i wodami powierzchniowymi, tereny rekreacyjno-wypoczynkowe, tereny zieleni urządzonej i ciągów pieszo-rowerowych oraz tereny zieleni naturalnej, rolnicze, leśne, dróg publicznych i wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej.

Podstawę prawną sporządzenia projektu planu miejscowego stanowi Uchwała Nr XI/119/15 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Rajgród – tereny przyległe do Jeziora Rajgrodzkiego w rejonie Opartowa.

Projekt planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rajgród uchwalonego Uchwałą Nr XXV/184/01 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 26 października 2001 r., zmienionego Uchwałą Nr XXVII/176/09 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 31 sierpnia 2009 r.

Zgodnie z ustaleniami Studium (...) teren objęty miejscowym planem stanowi część „Opartowa" położonego w zachodniej części miasta Rajgród, w strefie III- funkcjonalnej miasta Rajgród i częściowo w strefie II - nadjeziornej rozwoju usług turystycznych i wypoczynkowych oraz ochrony środowiska przyrodniczego, w tym w podstrefie II A – strefie Jeziora Rajgrodzkiego. Jednocześnie cały obszar planu położony jest w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Rajgrodzkie".

W strefie III, w zakresie turystyki i wypoczynku, przewiduje się rozwój ośrodka obsługi ruchu turystycznego i wypoczynku z usługami handlu, gastronomii, hotelarskimi, obsługi podróżnych zmotoryzowanych, w tym:

- rozbudowa portu żeglarskiego, przystani i stanic wodnych, urządzenie miejsc plażowania i rozrywki,
- adaptacja zabudowy mieszkaniowej na kwatery turystyczne,
- wyznaczenie nowych terenów pod zabudowę pensjonatową i letniskową.

Główny kierunek i cel zagospodarowania strefy II to zrównoważony, w odniesieniu do środowiska przyrodniczego, rozwój bazy turystyczno-wypoczynkowej. Podstawowymi elementami tego kierunku jest zagospodarowanie turystyczne, ochrona krajobrazu i środowiska wodnego oraz ukształtowanie ośrodka obsługi ruchu turystycznego i wypoczynkowego w Czarnej Wsi - dla podstrefy IIA i w Rybczyźnie dla podstrefy IIB.

Wymagać to będzie dużej rozbudowy infrastruktury komunalnej i technicznej. Kierunkiem drugorzędnym jest gospodarka rolna i leśna.
W odniesieniu do obszaru objętego planem w podstrefie IIA przewiduje się:
- zespoły zabudowy letniskowej realizowane na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego - realizacja zgodnie z planami,
- nowe tereny pod zabudowę letniskową i pensjonatową lokalizowane na gruntach wsi Rajgród-Opartowo.

Zasady realizacji zabudowy powinny odbywać się poprzez opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których należy zawrzeć następujące zasady zagospodarowania i zalecenia z zakresu ochrony walorów przyrodniczo-krajobrazowych:
- realizację zabudowy letniskowo - mieszkaniowej na terenach wyznaczonych w planach,
- przebudowę sezonowych letnich ośrodków wypoczynkowych na obiekty hotelarsko pensjonatowe lub modernizację ośrodków i podniesienie ich standardu,
- powstawanie kwater turystycznych w istniejącej zabudowie rolniczej, zmiana funkcji części rolniczej zabudowy zagrodowej na letniskowo - mieszkaniową i usługową,
- urządzenie plaży i przystani wodnej,
- pod zabudowę rekreacyjną należy przeznaczać tereny, których zabudowa nie pogorszy walorów krajobrazowych przestrzeni, na gruntach rolnych głównie V i VI klasy, z wyłączeniem terenów podmokłych i leśnych,
- powierzchnia działek - min. 500 m^2, zalecane wydzielanie nowych działek o powierzchni nie mniejszej jak 1000 m^2,
- odległość linii zabudowy od brzegu jeziora – 100 m (z wyłączeniem terenów w granicach administracyjnych miasta Rajgród, dla którego ograniczenie nie obowiązuje zgodnie z Uchwałą Nr XII/91/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Rajgrodzkie”, zmienioną Uchwałą Nr L/470/18 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 25 czerwca 2018 r.),
- liczba działek w nowoprojektowanym zespole nie powinna przekraczać 50,
- przy zabudowie pensjonatowej minimalna powierzchnia działki powinna wynosić 100 m^2 na jednego wypoczywającego: w przypadku pensjonatu o liczbie miejsc noclegowych powyżej 50 - powierzchnia działki powinna wynosić min. 1 ha,
- pola namiotowe i biwakowe powinny być lokalizowane w miejscach dostępnych komunikacyjnie i wyposażonych w infrastrukturę sanitarną, najlepiej w pobliżu ośrodków wypoczynkowych i wsi letniskowych:
  - na terenach leśnych bez zmiany użytkowania leśnego i z zachowaniem drzewostanu na podstawie planów urządzania lasu - w wyznaczonych rejonach rekreacyjnego wykorzystania lasu,
  - na gruntach rolnych na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze zmianą funkcji rolniczej terenu na nierolniczą,
- miejsca plażowania, kąpieliska i rekreacji nadwodnej z terenowymi urządzeniami sportu i rekreacji jak: pomosty, przystanie urządzane i budowane w strefie brzegowej jeziora - w rejonie akwenów przeznaczonych do intensywnego wykorzystania rekreacyjno-wypoczynkowego (głównie w rejonie ośrodków wypoczynkowych i wsi letniskowych oraz w rejonie zatoki Rajgrodzkiej).

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

3.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (rozdział II § 9 - § 19) oraz ustalenia szczegółowe określające warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów rozdział III (§ 20- § 29).

3.2 Walory architektoniczne i krajobrazowe

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia ogólne dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 10), ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu kulturowego (§ 11) oraz ustalenia dotyczące poszczególnych terenów oznaczonych symbolami przeznaczenia określające warunki zabudowy i zagospodarowania, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów (§ 20 - § 29).

3.3 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Obszar objęty projektem planu objęty jest ochroną na podstawie przepisów o ochronie przyrody z uwagi na położenie w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Rajgrodzkiego.

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (§ 11).

§ 11. W projekcie planu przeznaczono na cele nierolnicze i nieleśne 0,2506 ha gruntów leśnych sklasyfikowanych jako LsVI - pod drogi publiczne i wewnętrzne, w tym pod nowe drogi i poszerzenie pasów drogowych istniejących dróg oraz pod zabudowę rekreacji indywidualnej. Na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne grunty leśne ww. gruntów uzyskano zgodę Marszałka Województwa Podlaskiego Decyzją DGN-III.7151.22.2018 z dnia 05.05.2018 r.

Pozostałe grunty, przeznaczone w projekcie planu na cele nierolnicze i nieleśne, obejmują użytki rolne, dla których zgoda na zmianę przeznaczenia nie jest wymagana oraz grunty wyłączone z użytkowania rolnego.

3.4 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach obszaru objętego planem znajdują się zabytki nieruchome, znajdujące się w ewidencji zabytków Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz objęte prawną ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w tym Założenie dworsko-ogrodowe w Opartowie, wpisane do rejestru zabytków decyzją Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łomży z dnia 08.09.1986 r. oraz zabytki (stanowiska) archeologiczne nr 16 na obszarze 25-82 AZP (ślad osadnictwa z epoki kamienia) i nr 17 na obszarze 25-82 AZP (obozowiska z okresu mezolitu – epoki brązu).

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (§ 12). Obejmuje ochroną i ustala zasady ochrony wymienionych zabytków znajdujących się na obszarze planu.

3.5 Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

Na obszarze opracowania nie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią i górnicze ustalone na podstawie odrębnych przepisów.

§ 12. W granicach obszaru objętego planem wystepują tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, które stanowi skarpa - stroma krawędź brzegów Jeziora Rajgrodzkiego .

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (§ 14).

W projekcie planu ustalono obowiązek wyznaczania miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.6 Walory ekonomiczne przestrzeni

Projekt planu miejscowego został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych przestrzeni.

Ustalając przeznaczenie terenów, warunki zabudowy i zagospodarowania, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, brano pod uwagę walory ekonomiczne przestrzeni, ale celem nadrzędnym było dostosowanie zagospodarowania do uwarunkowań wynikających z ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych, w tym ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z położenia w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Pojezierza Rajgrodzkiego oraz walorów dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym Założenia dworsko-ogrodowego w Opartowie.

3.7 Prawo własności

W projekcie planu przeznaczenie i warunki zagospodarowania poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi ustalono mając na uwadze poszanowanie prawa własności.

3.8 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu podlega uzgodnieniu, w tym z właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa.

Teren objęty projektem planu nie stanowi terenu zamkniętego ani nie znajduje się w jego strefie ochronnej. Teren nie pełni funkcji związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa.

3.9 Potrzeby interesu publicznego

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji (§ 17) oraz infrastruktury technicznej (§ 18) – inwestycji celu publicznego.

Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią tereny dróg publicznych, ciągów pieszo-rowerowych, tereny zieleni urządzonej, teren rekreacyjno-wypoczynkowy oraz tereny zieleni naturalnej.

Projekt planu miejscowego określa wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (§ 12).

3.10 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (§ 18).

Projekt planu ustala uzbrojenie terenu w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej, sieci elektroenergetyczne i telekomunikacyjne. Zakłada rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb nowych abonentów lub świadczenia nowych usług z zakresu łączności publicznej.

3.11 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad (...) miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego (...), w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Burmistrz Rajgrodu na każdym etapie sporządzania planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość procedur planistycznych oraz udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

- ogłosił w prasie - dziennik „Gazeta Wyborcza”, przez obwieszczenie (na tablicy ogłoszeń) w siedzibie Urzędu Miejskiego w Rajgrodzie oraz na stronie internetowej urzędu bip.um.rajgród.wrotapodlasie.pl o podjęciu uchwały Nr XI/119/15 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Rajgród – tereny przyległe do Jeziora Rajgrodzkiego w rejonie Opartowa, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu,
- zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpienia do sporządzania planu instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu,
- przedłożył projekt planu właściwym organom do opinii i uzgodnień,
- ogłosił w prasie - dziennik „Gazeta Wyborcza” przez obwieszczenie (na tablicy ogłoszeń) w siedzibie Urzędu Miejskiego w Rajgrodzie oraz na stronie internetowej urzędu bip.um.rajgród.wrotapodlasie.pl o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. W ogłoszeniu poinformował o miejscu i terminie wyłożenia oraz terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ogłoszeniu wyznaczył również termin, określając formę i miejsce składania uwag do projektu planu,
- podjął zarządzenie o sposobie rozpatrzenia uwag, które wpłynęły po wyłożeniu do publicznego wglądu do projektu planu, w którym większość uwag rozpatrzył pozytywnie, a część negatywnie, o czym poinformował składających uwagi w zakresie ich dotyczącym,
- rozpatrzone pozytywnie uwagi zostały uwzględnione w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i powtórzono procedurę w niezbędnym zakresie:
- przedłożył ponownie projekt planu właściwym organom do opinii i uzgodnień,
- ogłosił ponownie w prasie - dziennik „Gazeta Wyborcza” przez obwieszczenie (na tablicy ogłoszeń) w siedzibie Urzędu Miejskiego w Rajgrodzie oraz na stronie internetowej urzędu bip.um.rajgród.wrotapodlasie.pl o wyłożeniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu. W ogłoszeniu poinformował o miejscu i terminie wyłożenia oraz terminie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. W ogłoszeniu wyznaczył również termin, określając formę i miejsce składania uwag do projektu planu,
- podjął zarządzenie o sposobie rozpatrzenia uwag, które wpłynęły po ponownym wyłożeniu do publicznego wglądu do projektu planu, w którym uwagi w części nie naruszającej istoty ustaleń rozpatrzył pozytywnie, w pozostałej części negatywnie, a część uwag o charakterze wniosków nie uwzględnił i odrzucił, o czym poinformował składających uwagi w zakresie ich dotyczącym.

3.12 Potrzeba zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej (§ 18).

Ustala zaopatrzenia w wodę z istniejącej i przewidywanej do rozbudowy sieci wodociągowej, a do czasu rozbudowy sieci wodociągowej dopuszcza zaopatrzenie w wodę z indywidualnych źródeł (studnie).

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

3.13 ust. 3:

3.14 Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne

Po obwieszczeniu o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu wpłynęły wnioski od osób fizycznych dotyczące przeznaczenia terenów pod zabudowę. Burmistrz Rajgrodu rozstrzygając wnioski brał pod uwagę uwarunkowania zagospodarowania terenów wynikające z wymogów ochrony środowiska przyrodniczego, w położenie w Obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierza Rajgrodzkiego oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków w związku ze strefą konserwatorską Założenia dworsko-ogrodowego w Opartowie.

Analizy ekonomiczne zawiera prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, a analizy środowiskowe prognoza oddziaływania na środowisko – sporządzone są w ramach prac nad planem.

5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

3.15 ust. 4:

3.16 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) *kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;*
2) *lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;*
3) *zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;*
4) *dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:*
   3.17 a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
   3.18 b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

Teren będący przedmiotem projektu planu obejmuje obszar części miasta Rajgród – tereny przyległe do jeziora Rajgrodzkiego w rejonie Opartowa. Tereny te są w części zainwestowane zabudową mieszkaniową jednorodzinną, usługową z zakresu turystyki i zabudowa rekreacji indywidualnej. Niezainwestowane części obszaru stanowią tereny rolnicze, w tym w przeważającej części łąki oraz tereny leśne. W bezpośrednim sąsiedztwie znajduje się szkoła publiczna i istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz przyległe tereny rolnicze i leśne. Teren w zainwestowanej części jest częściowo uzbrojony w sieć wodociągową, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetyczną.

Projekt planu adaptuje istniejącą zabudowę mieszkaniową, usługową, rekreacji indywidualnej i zabudowę zagrodową. Dopuszcza rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejących obiektów a także budowę nowych.

Projekt planu zakłada realizację na wyznaczonych terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz towarzyszącej zabudowy gospodarczej, zabudowy usługowej z zakresu turystyki wraz z urządzeniami sportu i rekreacji oraz zabudowy rekreacji indywidualnej (letniskowej).

Planowana zabudowa uzupełni istniejącą i stworzy jednolitą, harmonijną strukturę zabudowy.

Obsługę komunikacyjną terenów zabudowy, rolniczych i leśnych zapewni istniejący i projektowany układ dróg publicznych i wewnętrznych. Powiązania z układem dróg zewnętrznych zapewnią istniejące drogi gminne (dojazdowe) włączone w układ komunikacyjny miasta oraz poza granicami planu do drogi krajowej nr 61.

6. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych Burmistrz Rajgrodu sporządził opracowanie „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Rajgród w latach 2013 -2016".
Analiza stanowi załącznik do uchwały Nr XXXVIII/324/18 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 27 marca 2018 r. w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Radziłów i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W wyniku analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym stwierdzono, że:

- W zakresie polityki przestrzennej zawartej w kierunkach zagospodarowania przestrzennego Studium miasta i gminy Rajgród jest nadal aktualne;
- Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr X/67/11 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 21.10.2017 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybczyzna, wsi Czarna Wieś, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego 2011.278.3369 z dnia 18.11.2011 r.) jest jednym z planów uznanych w wyniku analizy jako częściowo nieaktualny.
  Część obszaru objęta ww. planem położona jest w granicach obszaru objętego sporządzanym planem miejscowym dotyczącym części obszaru miasta Rajgród – tereny przyległe do Jeziora Rajgrodzkiego w rejonie Opartowa.
- Gmina przystąpiła od sporządzenia miejscowego planu zgodnie z podjętą Uchwałą Nr XI/119/15 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 30 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Rajgród – tereny przyległe do Jeziora Rajgrodzkiego w rejonie Opartowa – który jest w trakcie opracowania.

7. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Burmistrz Rajgrodu zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (art. 17 pkt 5), w ramach prac nad planem, sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego.
Prognoza skutków finansowych zawiera, między innymi, zestawienie prognozowanego wzrostu obciążeń i dochodów finansowych gminy Rajgród powstałych na skutek uchwalenia planu miejscowego w okresie 5 lat od dnia obowiązywania planu.

Pod względem finansowym uchwalenie planu miejscowego terenu obejmującego część obszaru miasta Rajgród - tereny przyległe do jeziora Rajgrodzkiego w rejonie Opartowa będzie przedsięwzięciem, którego realizacja obciążać będzie finanse gminy w zakresie realizacji dróg i infrastruktury technicznej. Korzystnym dla gminy czynnikiem, będzie umożliwienie inwestowania w zakresie zabudowy mieszkaniowej, rekreacyjnej i usługowej, a co za tym idzie wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków od nieruchomości.