



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 6 listopada 2017 r.

Poz. 4077

UCHWAŁA NR XXVIII/187/17 RADY GMINY SZUMOWO

z dnia 27 października 2017 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Szumowo i Żabikowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875), art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), w wykonaniu uchwały Nr XXI/144/13 Rady Gminy Szumowo z dnia 18 września 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Szumowo i Żabikowo uchwala się, co następuje:

Rozdział 1 PRZEPISY WSTĘPNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Szumowo i Żabikowo nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szumowo uchwalonego Uchwałą Nr 196/XLI/02 Rady Gminy Szumowo z dnia 8 października 2002 r., z późn. zm.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Szumowo i Żabikowo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje tereny o łącznej powierzchni około 36 ha położone w południowowschodniej części wsi Szumowo i przyległe do nich grunty wsi Żabikowo.

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

§ 3. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 do uchwały - rysunek planu sporządzony na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:2000 zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Szumowo i Żabikowo”;
- 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 zasady ich finansowania.

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

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

§ 5. 1. Na rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy w odniesieniu do nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej, w tym klasyfikacja funkcjonalna dróg;
- 6) strefy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
- 7) strefa kontrolowana gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 8) oznaczenia projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – określają zasadę uzbrojenia technicznego terenu – trasy przebiegu sieci i lokalizacje urządzeń do ustalenia w opracowaniach branżowych i projektach budowlanych inwestycji;
- 9) stanowiska archeologiczne;
- 10) zwymiarowane odległości w metrach.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i postulatywny.

§ 6. 1. Plan określa:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody oraz zasady ochrony i kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy 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, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) zasady ochrony przeciwpożarowej;
- 11) przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

2. Plan nie określa:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym planem nie występują i nie są wskazane do objęcia ochroną;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – na obszarze objętym planem nie występują;

- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości objętych planem miejscowym – na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wskazanych do objęcia procedurą scalania w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 7. Celem planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie zasad ich zabudowy i zagospodarowania;
- 2) stworzenie możliwości zabudowy terenów o dobrej dostępności do dróg i uzbrojenia technicznego;
- 3) zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych miejscowej ludności.

§ 8. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan miejscowy, o którym mowa w § 2 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć część graficzną planu w skali 1:2000 stanowiącą załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;
- 4) przeznaczeniu lub funkcji terenu - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu;
- 5) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi – główny sposób zagospodarowania terenu;
- 6) przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inny niż podstawowy rodzaj przeznaczenia, który uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, w sposób określony w planie;
- 7) symbolu przeznaczenia terenu - należy przez to rozumieć cyfrowe i literowe oznaczenie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, określające jego przeznaczenie podstawowe lub podstawowe i dopuszczalne;
- 8) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 9) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany budynku lub jego najdalej wysunięte elementy z wyłączeniem: balkonu, tarasu, loggii, okapu, gzymsu, pilastra, wykuszu, wiatrołapu, zadaszenia nad wejściem, schodów zewnętrznych, pochylni, obiektów małej architektury oraz budowli z zakresu infrastruktury technicznej, ww. wyłączenia nie dotyczą nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej od strony drogi ekspresowej KD-S;
- 10) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe;
- 11) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej lub terenu, wyrażoną w metrach kwadratowych lub w stosunku procentowym do powierzchni działki lub terenu;
- 12) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku wyrażoną w liczbie kondygnacji nadziemnych lub w metrach od poziomu terenu w najniższym punkcie elewacji frontowej do kalenicy lub najwyższej położonej krawędzi dachu;
- 13) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć wskaźnik określający stosunek powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni terenu;
- 14) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia oraz symetrii układu głównych połaci dachowych;
- 15) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć teren niezabudowany z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację oraz wody powierzchniowe na tym terenie;
- 16) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny zieleni towarzyszące zabudowie o zróżnicowanej formie i wysokości, w tym zieleń ozdobną, klomby, przydomowe ogrody itp.;

- 17) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, z wyłączeniem produkcji;
- 18) produkcji – należy przez to rozumieć działalność przemysłową lub składowo – magazynową;
- 19) strefie technicznej – należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony dla urządzeń infrastruktury technicznej w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa oraz umożliwiający dostęp gestora do sieci;
- 20) 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 są zaliczone w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 21) działalności uciążliwej – należy przez to rozumieć działalność związaną z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, a także każdą inną działalność, która powoduje lub może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska, w szczególności dopuszczalnego poziomu hałasu, wibracji, promieniowania i oddziaływania pól elektromagnetycznych, zanieczyszczenie powietrza, wody lub gleby, rozprzestrzenianie się nieprzyjemnych woni i światła o dużym natężeniu poza obszarem, do którego inwestor posiada tytuł prawny, albo wprowadzającą ograniczenia w użytkowaniu przyległych nieruchomości;
- 22) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć powszechnie obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

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

§ 9. 1. Przeznacza się na cele nieleśne 0,6832 ha gruntów leśnych sklasyfikowanych jako użytki leśne klasy LsVI, na które uzyskano zgodę Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja znak: DGN – III.7151.15.2017 z dnia 21 sierpnia 2017 r.).

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

Rozdział 2

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 10. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny położone w południowo-wschodniej części wsi Szumowo oraz sąsiadujących gruntów wsi Żabikowo przeznaczone pod rozwój zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, usługowo-produkcyjnej, komunikacji oraz zabudowę zagrodową i teren leśny.

2. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – MN;
- 2) teren zabudowy zagrodowej – RM;
- 3) teren usług publicznych z zakresu oświaty i wychowania przedszkolnego – UO;
- 4) teren usług z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej – UZ;
- 5) teren usług publicznych z zakresu sportu i rekreacji z zielenią parkową – US-ZP;
- 6) tereny zabudowy usługowej – U;
- 7) tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej – U-P;
- 8) teren leśny – ZL;
- 9) tereny dróg publicznych dojazdowych – KD-D;
- 10) tereny dróg wewnętrznych – KDW; 11) teren ciągu pieszego – KX.

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

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

- 1) przestrzeganie określonych w planie funkcji i standardów przestrzennych, skali i formy zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;
- 2) zachowanie ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy dla nowych obiektów budowlanych i nowych części obiektów rozbudowywanych;
- 3) poprawa formy architektonicznej obiektów dysharmonizujących z otoczeniem poprzez ich przebudowę (np. zmiana kształtu i pokrycia dachu, kolorystyki, wykończenia elewacji);
- 4) ustala się następujące zasady rozmieszczania reklam:
 - a) lokalizację reklam w formie wolnostojących urządzeń trwale związanych z gruntem o wysokości nie przekraczającej 4 m i powierzchni nie większej niż 8 m²,
 - b) dopuszcza się płaskie tablice reklamowe umieszczane na elewacjach budynków i ogrodzeniach o powierzchni nie większej niż 2 m²,
 - c) kształt, wielkość i miejsce umieszczenia reklamy lub szyldu na budynku należy dostosować do architektury budynku,
 - d) umieszczanie szyldów wyłącznie w kondygnacji parteru i przy wejściu do budynku lub na elewacji frontowej,
 - e) zakazuje się umieszczania reklam:
 - na elewacjach budynków niezwiązanych z przeznaczeniem obiektów,
 - wystających poza obrys budynku lub poza obrys ogrodzenia,
 - f) reklamy powinny być usytuowane w odległości min. 40,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi ekspresowej;
- 5) ustala się następujące zasady realizacji ogrodzeń:
 - a) sytuowanie ogrodzeń działek od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych w linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wycofania w głąb działki w miejscach wjazdów bramowych,
 - b) zakazuje się budowy ogrodzeń pełnych oraz z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - c) wysokość ogrodzeń nie może przekraczać 160 cm, z wyjątkiem ogrodzeń boisk sportowych, a wysokość cokołu pełnego nie może przekraczać 40 cm;
- 6) lokalizowanie budynków i obiektów przeznaczenia podstawowego od strony dróg, a budynków i obiektów z nimi związanych w głębi działek;
- 7) zagospodarowanie zielenią ozdobną niezabudowanych i nieutwardzonych części działek, w szczególności przyległych do dróg.

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

- 1) zakaz prowadzenia działalności, która może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) ochrona powierzchni ziemi poprzez ograniczanie przekształceń ukształtowania terenu do niezbędnego minimum wynikającego z prac budowlanych związanych z realizacją obiektów budowlanych;
- 3) ochrona środowiska gruntowo-wodnego poprzez:
 - a) obowiązek odprowadzania ścieków do projektowanej zbiorczej kanalizacji sanitarnej, do czasu jej realizacji dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych lub oczyszczalni przydomowych i zakładowych,
 - b) obowiązek oczyszczania w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi zanieczyszczonych wód opadowych przed ich odprowadzeniem do gruntu lub wód powierzchniowych,

- c) ochrona urządzeń melioracji wodnych, w tym utrzymanie drożności rowów melioracyjnych poprzez odpowiednie zagospodarowania działek oraz obowiązek zapewnienia dostępu do rowów niezbędnego do ich eksploatacji, z dopuszczeniem przebudowy rowów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) ochrona powietrza atmosferycznego przed uciążliwymi emisjami poprzez:
 - a) stosowanie proekologicznych nośników energii cieplnej,
 - b) sukcesywne eliminowanie lokalnych zanieczyszczeń powietrza poprzez wprowadzanie w ramach prac modernizacyjnych urządzeń grzewczych niepowodujących przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości powietrza;
- 5) ochrona klimatu akustycznego poprzez obowiązek przestrzegania dopuszczalnych poziomów hałasu określonych w przepisach odrębnych:
 - a) dla terenów oznaczonych symbolem MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem MR - jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem UO - jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) dla terenu oznaczonego symbolem UZ - jak dla terenów zabudowy związanej z opieką społeczną,
 - e) dla terenu oznaczonego symbolem US-ZP - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 6) ochrona przed szkodliwym elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym poprzez stosowanie normatywnych stref technicznych (ochronnych) od urządzeń elektroenergetycznych;
- 7) ochrona istniejących zadrzewień poprzez ograniczenie wycinki drzew do niezbędnego minimum wynikającego z potrzeb inwestycyjnych lub konieczności zapewnienia warunków bezpieczeństwa;
- 8) realizacja ogrodzeń działek budowlanych w sposób umożliwiający przemieszczanie się przedstawicieli drobnej fauny, w szczególności płazów, gadów i małych ssaków.

§ 13. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w granicach obszaru objętego planem występują zabytki archeologiczne znajdujące się w ewidencji zabytków Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (AZP):
 - a) stanowisko nr 21 na obszarze 42-76 - ślady osadnicze z okresu średniowiecza i osada z okresu nowożytnego,
 - b) stanowisko nr 22 na obszarze 42-76 – osada z okresu późnego średniowiecza i osada z okresu nowożytnego),
 - c) stanowisko nr 27 na obszarze 42-76 – ślad osadniczy z okresu nowożytnego;
- 2) obejmuje się ochroną stanowiska archeologiczne, o których mowa w pkt 1, stanowiące pozostałości terenowe oraz ślady osadnictwa pradziejowego i historycznego w granicach określonych na rysunku planu;
- 3) zmiana sposobu zagospodarowania, prowadzenia robót budowlanych, w tym robót ziemnych na terenie, gdzie stwierdzono występowanie zabytków archeologicznych wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią:

- 1) teren usług z zakresu oświaty i wychowania przedszkolnego oznaczony na rysunku planu symbolem UO;
 - 2) teren urządzeń sportu i rekreacji z zielenią parkową oznaczony na rysunku planu symbolem US-ZP;
 - 3) drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolem KD-D oraz ciąg pieszy oznaczony symbolem KX.
2. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
- 1) w przestrzeni publicznej z wyłączeniem dróg publicznych dopuszcza się lokalizowanie urządzeń sportu i rekreacji, zieleni urządzonej i małej architektury, oświetlenia ulicznego i parkowego, miejsc na pojemniki na odpady komunalne;
 - 2) zagospodarowanie zielenią ozdobną niezabudowanych części terenów od strony dróg publicznych;

- 3) sytuowanie ogrodzeń na granicy terenów publicznych o parametrach i zasadach jak w § 11, tylko w formie ażurowych z prześwitem powyżej 60 %, z zastosowaniem takich materiałów wykończeniowych jak: cegła, kamień, drewno, metaloplastyka;
- 4) stosowanie w granicach jednego terenu jednakowych elementów wyposażenia, takich jak: ławki, latarnie, kosze na śmieci, donice kwiatowe, barierki, słupki itd.;
- 5) stosowanie ujednoliconego układu oświetlenia ulicznego w jednym ciągu komunikacyjnym, a w przypadku oświetlenia parkowego jednego typu latarni.

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

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

- 1) wielkość działki:
 - a) dla zabudowy jednorodzinnej – minimalna powierzchnia 800 m², minimalna szerokość frontu 18,0 m,
 - b) dla zabudowy zagrodowej – minimalna powierzchnia 2000 m², minimalna szerokość frontu 25,0 m,
 - c) dla zabudowy usługowej – minimalna powierzchnia 1500 m², minimalna szerokość frontu 25,0 m,
 - d) dla zabudowy usługowo - produkcyjnej – minimalna powierzchnia 2000 m², minimalna szerokość frontu 30,0 m,
 - e) działki budowlane powstałe wskutek podziału nieruchomości muszą posiadać bezpośredni dostęp do drogi;
- 2) podziały terenów na działki budowlane powinny uwzględniać ustalenia planu w sposób umożliwiający zagospodarowanie działek zgodnie z przeznaczeniem oraz z zasadami i warunkami zagospodarowania określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 3) granice działek należy prowadzić pod kątem 75° – 90° w stosunku do linii rozgraniczających dróg;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – wielkość działek dostosowana do wymagań określonych w przepisach odrębnych.

§ 17. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. Na obszarze objętym planem wyznacza się:

- 1) strefy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV o szerokości 7,5 m od osi linii), w których ustala się zakaz:
 - a) lokalizacji zabudowy,
 - b) nasadzeń wysokiej zieleni,
- 2) strefę kontrolowaną gazociągu wysokiego ciśnienia o szerokości 15 m od osi, w której ustala się zakaz:
 - a) lokalizacji zabudowy,
 - b) nasadzeń zieleni.

2. Strefy techniczne napowietrznych linii elektroenergetycznych przestają obowiązywać z chwilą likwidacji linii.

3. Ustala się zakaz lokalizowania budynków w sąsiedztwie terenów leśnych w pasie o szerokości 12 m od lasu.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem zapewnią istniejące i projektowane drogi:
 - a) publiczna lokalna oznaczona na rysunku planu symbolem KD-L (ul. Szkolna i 1 Maja), położona w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania planu,

- b) dodatkowa jezdnia znajdująca się w pasie drogi ekspresowej oznaczonej na rysunku planu symbolem KD-S, położona w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru opracowania planu,
 - c) publiczne dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem KD-D,
 - d) wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 2) ustala się funkcje, linie rozgraniczające oraz nieprzekraczalne linie zabudowy dróg publicznych:
- a) 01 KD-D – droga gminna dojazdowa:
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 6,5 - 14,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od linii rozgraniczających,
 - b) 02 KD-D – droga gminna dojazdowa:
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 8,0 m,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od linii rozgraniczających,
 - c) 03 KD-D – droga gminna dojazdowa:
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 10,0 m,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy - 6,0 m od linii rozgraniczających,
 - d) 04 KD-D – droga gminna dojazdowa:
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 12,0 m,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,0 - 8,0 m od linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - e) 05 KD-D – droga gminna dojazdowa:
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 10,0 – 15,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy: 8,0 m od linii rozgraniczających,
 - f) 06 KD-D – droga gminna dojazdowa:
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 12,0 – 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy: 8,0 m od linii rozgraniczających,
 - g) 07 KD-D – droga gminna dojazdowa:
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy: 8,0 m od linii rozgraniczających,
- 3) ustala się linie rozgraniczające oraz nieprzekraczalne linie zabudowy dróg wewnętrznych dojazdowych:
- a) 08 KDW,
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 6,5 m,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,0 m od linii rozgraniczających,
 - b) 09 KDW,
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,0 - 8,0 m od linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) 010 KDW,
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 8,0 m,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,0 m od linii rozgraniczających,
 - d) 011 KDW – 013 KDW,
 - szerokość pasów drogowych w liniach rozgraniczających: 10,0 m,
 - nieprzekraczalne linie zabudowy: 8,0 m od linii rozgraniczających,

- e) 014 KDW,
 - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 6,0 m,
 - nieprzekraczalna linia zabudowy: 6,0 m od linii rozgraniczających,
- f) włączenia do dróg publicznych w postaci zjazdów bezwzględnie podporządkowanych;
- 4) ustala się linie rozgraniczające i nieprzekraczalne linie zabudowy ciągu pieszego, oznaczonego na rysunku planu symbolem KX:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających: 3,0 m,
 - b) nieprzekraczalna linia zabudowy: 4,0 m od linii rozgraniczających;
- 5) na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych oraz ciągu pieszego:
 - a) dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z zabezpieczeniem ruchu drogowego,
 - b) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - c) ograniczenia realizacji drogi gminnej dojazdowej 03 KD-D wynikające z przebiegu przez teren stanowiska archeologicznego - obowiązują ustalenia zawarte w § 13;
- 6) ustala się następujące wymagania dotyczące miejsc parkingowych:
 - a) adaptuje się istniejący parking w liniach rozgraniczających drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 01 KD-D,
 - b) dopuszcza się realizację miejsc parkingowych na terenach dróg publicznych dojazdowych (KD-D) na warunkach określonych w przepisach odrębnych,
 - c) na terenach przeznaczonych pod zabudowę, w granicach działek budowlanych, ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych użytkowników stałych i okresowych, z uwzględnieniem następujących minimalnych wskaźników:
 - budynki mieszkalne jednorodzinne i mieszkalne w zabudowie zagrodowej – 1 miejsce na 1 mieszkanie,
 - obiekty hotelowe: 1 miejsce na 1 pokój,
 - obiekty gastronomiczne: 1 miejsce na 4 miejsca konsumpcyjne,
 - obiekty sportu i rekreacji: 1 miejsce na 5 użytkowników,
 - obiekty usługowe – 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 1 punkt usługowy,
 - obiekty oświaty i wychowania przedszkolnego: 2 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - obiekty ochrony zdrowia i opieki społecznej: 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - budynki produkcyjne, magazyny: 3 miejsca na 10 zatrudnionych,
 - w przypadku, gdy liczba miejsc parkingowych przekracza kolejne sześć, wówczas jedno miejsce należy przeznaczyć dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

- 1) ustala się uzbrojenie terenów objętych planem w następujące sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej:
 - a) sieć wodociągową,
 - b) sieć kanalizacji sanitarnej,
 - c) sieć elektroenergetyczną,
 - d) sieć telekomunikacyjną,
 - e) innego uzbrojenia, jeśli zajdzie taka konieczność, w tym sieć gazową i sieć kanalizacji deszczowej;

2) ustala się zasady budowy, przebudowy lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej:

- a) adaptuje się istniejące sieci i urządzenia infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa z hydrantami, sieć elektroenergetyczna i telekomunikacyjna) oraz dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę,
- b) dopuszcza się przebudowę sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenów,
- c) nowe sieci infrastruktury technicznej należy w miarę możliwości lokalizować w liniach rozgraniczających dróg na warunkach uzgodnionych z ich zarządcami, dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami komunikacji, zgodnie ze szczegółowymi rozwiązaniami branżowymi przyjętymi w projektach budowlanych inwestycji,
- d) realizacja przyłączy infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami projektów zagospodarowania terenów,
- e) trasy projektowanych sieci i lokalizacje urządzeń infrastruktury technicznej określają zasadę uzbrojenia technicznego i mogą być zmienione na etapie opracowań branżowych i projektów budowlanych inwestycji;

3) ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę do celów komunalnych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez przyłącza indywidualne do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,
- b) na terenach nieuzbrojonych do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć;

4) ustala się zasady odprowadzenia ścieków:

- a) odprowadzenie ścieków docelowo do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków,
- c) ścieki technologiczne przed odprowadzeniem do sieci kanalizacji sanitarnej powinny być oczyszczone z zanieczyszczeń przemysłowych w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;

5) ustala zasady odprowadzenia wód opadowych:

- a) z terenów zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej o małym stopniu zanieczyszczenia powierzchniowo do gruntu,
- b) z utwardzonych nawierzchni terenów usługowych i usługowo-produkcyjnych oraz z dróg i parkingów po oczyszczeniu w stopniu i na warunkach wymaganych przepisami odrębnymi, powierzchniowo do gruntu i zbiorników retencyjnych, a z terenów usługowo-produkcyjnych także do wód powierzchniowych;

6) ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych przyłączami napowietrznymi lub kablowymi od linii NN,
- b) rozbudowa linii elektroenergetycznej komunalno-oświetleniowej,
- c) dopuszcza się przebudowę lub likwidację napowietrznych linii elektroenergetycznych oraz stacji transformatorowych, których przebieg koliduje z planowanym zagospodarowaniem terenu,
- d) lokalizacje nowych stacji transformatorowych 15/04 kV i trasy linii 15 kV oznaczonych graficznie na rysunku planu, do uściślenia na etapie realizacji inwestycji,
- e) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z indywidualnych źródeł energii, w tym źródeł odnawialnych, z wyłączeniem energii wiatrowej;

7) ustala się zasady obsługi telekomunikacji w zakresie:

- a) telekomunikacji stacjonarnej – rozbudowa i przebudowa sieci telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb nowych abonentów lub świadczenia nowych usług telekomunikacyjnych,

- b) telekomunikacji bezprzewodowej – w oparciu o stacje bazowe zlokalizowane poza obszarem opracowania;
- 8) ustala się zasady zaopatrzenia w energię ciepłą - zaopatrzenie z modernizowanych i nowych źródeł ciepła opartych na nieuciążliwych dla otoczenia bezemisyjnych lub niskoemisyjnych nośnikach energii ciepłej (energia elektryczna, gaz, olej opałowy, drewno, biomasa, energia słoneczna);
- 9) ustala się zasady gospodarki odpadami:
 - a) gromadzenie odpadów stałych z możliwością ich segregacji do pojemników zlokalizowanych w wyznaczonych miejscach na działkach budowlanych,
 - b) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami prawa, w tym lokalnymi za pośrednictwem wyspecjalizowanych jednostek mających uprawnienia do prowadzenia działalności w zakresie utylizacji odpadów,
 - c) zakaz lokalizacji punktów do składowania lub przeładunku odpadów, w tym instalacji związanych z odzyskiem lub unieszkodliwianiem odpadów, zużytego sprzętu AGD, odpadów wielkogabarytowych, złomu, odpadów niebezpiecznych.

§ 20. Ustala się następujące wymagania dotyczące ochrony przeciwpożarowej:

- 1) zapewnienie właściwej ochrony i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków;
- 2) zapewnienie zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, w tym:
 - a) zabezpieczenie przed likwidacją istniejących studni z przystosowaniem do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych,
 - b) nowe odcinki sieci wodociągowej należy realizować o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe oraz wyposażać w hydranty zewnętrzne;
- 3) przy zagospodarowaniu terenów uwzględnienie wymagań ochrony przeciwpożarowej wynikających z odrębnych przepisów.

Rozdział 3

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI PRZEZNACZENIA

Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

§ 21. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, 8 MN, 9 MN, 10 MN, 11 MN, 12 MN, 13 MN i 14 MN ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów:
 - a) podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
 - b) uzupełniające: usługi nieuciążliwe, urządzenia infrastruktury technicznej; zieleń urządzona;
- 2) warunki i zasady zagospodarowania terenów:
 - a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę,
 - b) rozbudowa istniejących budynków i realizacja nowej zabudowy w dostosowaniu do gabarytów i formy architektonicznej obiektów występujących w jej otoczeniu pod warunkiem zastosowania ustaleń określonych w pkt 3,
 - c) na działce budowlanej dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego i dwóch budynków gospodarczych lub gospodarczo-garażowych, z zastrzeżeniem pkt a,
 - d) dopuszcza się realizację garaży dobudowanych do budynków mieszkalnych,

- e) dopuszcza się realizację usług w budynkach mieszkalnych z ograniczeniem powierzchni do 30% powierzchni użytkowej budynku,
 - f) budynki mieszkalne sytuować od strony dróg z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, a budynki gospodarcze i gospodarczo-garażowe w głębi działek,
 - g) zakaz zabudowy w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia zgodnie z § 17 ust. 1 pkt 2 – dotyczy terenu 14 MN,
 - h) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w strefach technicznych linii elektroenergetycznych 15 kV, zgodnie z ustaleniami § 17 ust. 1 pkt 1 uchwały – dotyczy terenów: 5 MN, 6 MN i 7 MN,
 - i) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie rowów melioracyjnych zgodnie z ustaleniami § 12 pkt 3c uchwały – dotyczy terenów: 2 MN, 3 MN, 9 MN, 10 MN i 11 MN,
 - j) ochrona stanowiska archeologicznego zgodnie z zasadami określonymi w § 13 uchwały – dotyczy części terenu 6 MN i 7 MN;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających dróg publicznych i dróg wewnętrznych, ciągu pieszego oraz terenów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolami:
 - KD-L (ul. 1 Maja i ul. Szkolna) położonej poza obszarem objętym planem – w odległości 8,0 m,
 - 02 KD-D oraz 08 KDW, 010 KDW i 014 KDW – w odległości 6,0 m,
 - 03 KD-D i 04 KD-D – w odległości 6,0 – 8,0 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - 05 KD-D i 07 KD-D oraz 09 KDW i 011 KDW – 013 KDW – w odległości 8,0 m,
 - KX – w odległości 4,0 m,
 - ZL – w odległości 12,0 m,
 - b) powierzchnia zabudowy terenu nie więcej niż 40% powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% powierzchni działki,
 - d) intensywność zabudowy – od 0,2 do 0,6,
 - e) zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej:
 - powierzchnia zabudowy dla budynków w formie wolnostojącej: 90 – 200 m² łącznie z dobudowanym garażem,
 - szerokość elewacji frontowej dla budynków w formie wolnostojącej: 10,0 m – 20,0 m,
 - nieprzekraczalna wysokość: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jedna kondygnacja podziemna jako podpiwniczenie,
 - całkowita wysokość od strony elewacji frontowej: do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - poziom posadowienia posadzki parteru: do wysokości 0,9 m powyżej poziomu terenu od strony elewacji frontowej,
 - geometria dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu podstawowych połaci w granicach 30° - 45°,
 - pokrycie dachów materiałami dachówkopodobnymi w odcieniach czerwieni, brązu, ciemnej zieleni i grafitu;
 - f) zasady kształtowania zabudowy istniejącej: dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków przy zachowaniu zasady, że forma i gabaryty oraz geometria dachów obiektu po rozbudowie będą dostosowane lub zbliżone do określonych dla nowej zabudowy,
 - g) zasady kształtowania zabudowy gospodarczej i gospodarczo-garażowej:
 - łączna powierzchnia zabudowy: do 120 m²,

- nieprzekraczalna wysokość budynków: jedna kondygnacja nadziemna o wysokości do 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
- poziom posadowienia posadzki parteru: do wysokości 0,6 m powyżej poziomu terenu od strony elewacji frontowej,
- geometria dachów: dachy jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci w granicach 15°- 35°,
- formy architektoniczne i wystrój zewnętrzny, w tym kolorystyka, zharmonizowane z budynkami mieszkalnymi,
- dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy lub 1,5 m od granicy działki,

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna:

- z dróg publicznych: lokalnej KD-L (ul. Szkolna, ul. 1 Maja) położonej poza obszarem objętym planem i dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 02 KD-D – 05 KD-D i 07 KD-D,
- z dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 010 KDW – 014 KDW;

b) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie z uwzględnieniem wskaźników określonych w § 18 pkt 6c;

5) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2 uchwały.

§ 22. Dla terenu zabudowy zagrodowej oznaczonego na rysunku planu symbolem RM ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury, zieleń urządzona;

2) warunki zagospodarowania terenu:

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę,
- b) realizacja nowej zabudowy,
- c) ograniczenie wielkości hodowli zwierząt do 40 DJP w całym gospodarstwie,
- d) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w strefie technicznej linii 15 kV, zgodnie z ustaleniami § 17 ust. 1 pkt 1 uchwały,
- e) ochrona stanowiska archeologicznego zgodnie z zasadami określonymi w § 13 uchwały;

3) parametry i wskaźniki kształtowania nowej zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających drogi publicznej lokalnej (KD-L) położonej poza granicami planu (ul. 1 Maja) oraz drogi publicznej dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 03 KD-D – w odległości 8,0 m,
- b) powierzchnia zabudowy terenu nie więcej niż 40% powierzchni działki,
- c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki,
- d) intensywność zabudowy – od 0,2 do 0,6,
- e) zasady kształtowania zabudowy mieszkaniowej:
 - powierzchnia zabudowy dla budynku w formie wolnostojącej: 90 -200 m²,
 - szerokość elewacji frontowej: 10,0 m – 20,0 m,
 - nieprzekraczalna wysokość: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jedna kondygnacja podziemna jako podpiwniczenie,
 - całkowita wysokość od strony elewacji frontowej: do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,

- poziom posadowienia posadzki parteru: do wysokości 0,9 m powyżej poziomu terenu od strony elewacji frontowej,
- geometria dachu: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu podstawowych połaci w granicach 30° - 45°,
- pokrycie dachu materiałami dachówkopodobnymi w odcieniach czerwieni, brązu, ciemnej zieleni i grafitu; dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącego budynku przy zachowaniu zasady, że forma i gabaryty obiektu oraz geometria dachu po rozbudowie będą dostosowane lub zbliżone do określonych dla nowej zabudowy mieszkaniowej,

f) zasady kształtowania zabudowy gospodarczej:

- nieprzekraczalna wysokość budynków gospodarczych jedna kondygnacja nadziemna, do 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
- poziom posadowienia posadzki parteru - do wysokości 0,6 m powyżej poziomu terenu od strony elewacji frontowej,
- dachy jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci w granicach 15°- 45° oraz geometrii i kolorystyce nawiązującej do zabudowy istniejącej w otoczeniu,
- sytuowanie budynków gospodarczych w głębi działki,
- dopuszcza się lokalizację budynków przy granicy lub 1,5 m od granicy działki,

g) zasady kształtowania zabudowy inwentarskiej:

- dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejącego budynku inwentarskiego w celu poprawy dobrostanu zwierząt, z zachowaniem minimalnej odległości 4,0 m od granic działki,
- przy lokalizacji obiektów rolniczych uwzględnić sąsiednią zabudowę mieszkaniową celem wyeliminowania ewentualnych uciążliwości,
- zakaz realizacji zewnętrznych zbiorników na gromadzenie odchodów zwierzęcych;

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna z istniejącej drogi publicznej lokalnej (KD-L) położonej poza obszarem objętym planem oraz z publicznej drogi dojazdowej (03 KD-D),
- b) adaptuje się istniejący zjazd na drogę lokalną KD-L oraz dopuszcza się realizację nowego zjazdu na działkę z drogi dojazdowej 03 KD-D,
- c) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych na własnym terenie z uwzględnieniem wskaźników określonych w § 18 pkt 6c;

5) obowiązują ustalenia planu zawarte w Rozdziale 2 uchwały.

§ 23. Dla terenu zabudowy usług publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolem UO ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi publiczne z zakresu oświaty i wychowania przedszkolnego,
- b) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej, parking;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu: adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę,

3) realizacja urządzeń sportu i rekreacji oraz małej architektury;

4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy: 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej lokalnej KD-L (ul. Szkolna),
- b) powierzchnia zabudowy: do 30 % powierzchni działki,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50 % powierzchni działki,

d) parametry i warunki realizacji nowej zabudowy:

- nieprzekraczalna wysokość: jedna kondygnacje nadziemna,
- geometria dachu: jednospadowy o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 20°;

5) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej lokalnej KD-L, położonej poza granicami planu, poprzez istniejący zjazd,
- b) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych, w tym dla osób zaopatrzonych w kartę parkingową na własnym terenie, z uwzględnieniem wskaźników określonych w § 18 pkt 6c;

6) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2 uchwały.

§ 24. Dla terenu zabudowy usługowej oznaczonego na rysunku planu symbolem UZ ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu ochrony zdrowia i opieki społecznej,
- b) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej, parking;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) realizacja budynku usługowego z przeznaczeniem na pobyt stały lub okresowy dla ludzi starszych i chorych,
- b) realizacja urządzeń rehabilitacyjno – rekreacyjnych oraz małej architektury,
- c) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych,
- d) budynek usługowy należy sytuować od strony drogi 09 KDW z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, a budynki gospodarcze i garażowe w głębi działki,
- e) zachowanie istniejącego drzewostanu leśnego na potrzeby rekreacyjno-wypoczynkowe,
- f) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w strefie technicznej linii elektroenergetycznej 15 kV, zgodnie z ustaleniami § 17 ust. 1 pkt 1 uchwały;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:

- od terenów leśnych – 12,0 m,
- od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 09 KDW – 8,0 m ,

b) powierzchnia zabudowy: 30 % powierzchni działki,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50 % powierzchni działki,

d) intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,6,

e) zasady kształtowania zabudowy usługowej:

- powierzchnia zabudowy – do 800 m²,
- szerokość elewacji frontowej – do 55 m,
- nieprzekraczalna wysokość: dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i jedna kondygnacja podziemna, całkowita wysokość od strony elewacji frontowej do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
- poziom posadowienia posadzki parteru: do wysokości 0,9 m powyżej poziomu terenu od strony elewacji frontowej,
- geometria dachów: dachy symetryczne dwu lub wielospadowe o nachyleniu podstawowych połaci w granicach 30° - 45°,
- pokrycie dachów dachówką ceramiczną materiałami dachówkopodobnymi w odcieniach czerwieni, brązu, ciemnej zieleni i grafitu;

f) zasady kształtowania zabudowy gospodarczej i garażowej:

- powierzchnia zabudowy: dwa budynki po maksymalnie 60 m²,
- nieprzekraczalna wysokość budynków: jedna kondygnacja nadziemna o wysokości do 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
- poziom posadowienia posadzki parteru: do wysokości 0,6 m powyżej poziomu terenu od strony elewacji frontowej,
- geometria dachów: dachy jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci w granicach 15°-45°,
- formy architektoniczne i wystrój zewnętrzny, w tym kolorystyka, zharmonizowane z budynkiem usługowym,

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna: z drogi dojazdowej wewnętrznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 09 KDW,
- b) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych, w tym dla osób niepełnosprawnych na własnym terenie, z uwzględnieniem wskaźników określonych w § 18 pkt 6c;

5) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2 uchwały.

§ 25. Dla terenu usług publicznych oznaczonego na rysunku planu symbolem US-ZP ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: usługi z zakresu sportu i rekreacji z zielenią parkową,
- b) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) realizacja zespołu boisk sportowych i urządzeń rekreacyjnych oraz parku z zielenią i placem zabaw dla dzieci, zaplecza techniczno – sanitarnego, małej architektury,
- b) oświetlenie w formie jednolitych latarni;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy od linii rozgraniczających:
 - dróg publicznych KD-L i 01 KD-D – w odległości 6,0 m,
 - drogi wewnętrznej 08 KDW – w odległości 6,0 m,
- b) powierzchnia zabudowy: do 60 m²,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40 % powierzchni terenu,

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) obsługa komunikacyjna terenu z drogi publicznej dojazdowej 01 KD-D oraz z drogi wewnętrznej 08 KDW,
- b) miejsca parkingowe zapewni istniejący parking w pasie drogowym drogi 02 KD-D;

5) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale 2 uchwały.

§ 26. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 U i 2 U ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi nieuciążliwe (np. handel, gastronomia, hotelarstwo),
- b) przeznaczenie uzupełniające: funkcja mieszkaniowa, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona, parkingi;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową oraz dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę oraz budowę nowej,
 - b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów w ramach ustalonego przeznaczenia terenu;
 - c) realizacja funkcji mieszkaniowej związanej z funkcją podstawową,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczo-garażowych,
 - e) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z ustaleniami § 17 ust. 1 pkt 2 uchwały – dotyczy terenu 2 U;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy od:
 - drogi ekspresowej KD-S – 40,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni,
 - drogi publicznej lokalnej KD-L i gminnych dojazdowych 06 KD-D i 07 KD-D oraz drogi wewnętrznej 09 KDW – 8,0 m od linii rozgraniczających,
 - drogi wewnętrznej 014 KDW – 6,0 m od linii rozgraniczających,
 - gazociągu wysokiego ciśnienia – 15,0 m od osi gazociągu,
 - b) powierzchnia zabudowy: do 40 % powierzchni działki,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40 % powierzchni działki,
 - d) intensywność zabudowy: intensywność zabudowy od 0,1 do 0,5,
 - e) zasady kształtowania zabudowy usługowej z funkcją mieszkaniową:
 - powierzchnia zabudowy do 600 m²,
 - szerokość elewacji frontowej zabudowy: 10,0 – 30,0 m,
 - nieprzekraczalna wysokość trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, jedna podziemna, całkowita wysokości od strony elewacji frontowej do 10,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - poziom posadowienia posadzki parteru do 0,30 m powyżej poziomu terenu od strony elewacji frontowej,
 - geometria dachów: dachy płaskie, dwu - i wielospadowe o nachyleniu głównych połaci do 35°, pokrycie dachów dachówką ceramiczną, blachodachówką lub blachą trapezową, w odcieniach czerwieni, brązu, ciemnej zieleni i grafitu;
 - f) zasady kształtowania zabudowy gospodarczej i gospodarczo-garażowej:
 - łączna powierzchnia zabudowy: do 120 m²,
 - nieprzekraczalna wysokość budynków: jedna kondygnacja nadziemna o wysokości do 7,0 m od poziomu terenu do kalenicy dachu,
 - poziom posadowienia posadzki parteru: do wysokości 0,6 m powyżej poziomu terenu od strony elewacji frontowej,
 - geometria dachów: dachy jednospadowe lub dwuspadowe symetryczne o nachyleniu połaci w granicach 25°– 45°, pokrycie dachów blachą trapezową lub materiałami dachówkopodobnymi,
 - formy architektoniczne i wystrój zewnętrzny, w tym kolorystyka, zharmonizowane z budynkami usługowo - mieszkalnymi;;
- 4) zasady obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa komunikacyjna terenów z dróg publicznych położonych poza granicami obszaru objętego planem: lokalnej KD-L (ul. Szkolna) i dodatkowej jezdni znajdującej się w pasie drogi ekspresowej KD-S oraz dróg publicznych dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 06 KD-D i 07 KD-D i dróg wewnętrznych 09 KDW i 014 KDW,

- b) adaptuje się istniejące zjazdy,
 - c) obowiązek zapewnienia miejsc parkingowych, w tym dla osób niepełnosprawnych na własnym terenie, z uwzględnieniem wskaźników określonych w § 18 pkt 6c;
- 5) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale 2 uchwały.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 U-P, 2 U-P, 3 U-P i 4 U-P ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo-produkcyjna,
 - b) przeznaczenie uzupełniające: funkcja mieszkaniowa w zabudowie usługowo-produkcyjnej, urządzenia komunikacji i infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- a) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem - lokalizacja obiektów związanych z usługową i produkcyjną działalnością gospodarczą,
 - b) realizacja lokali mieszkalnych związanych z podstawową funkcją terenu i funkcjonowaniem zakładów,
 - c) w zależności od wielkości terenów niezbędnych do realizacji zamierzeń inwestycyjnych dopuszcza się podział terenów w celu wydzielenia działek budowlanych zgodnie z ustaleniami określonymi w § 16 uchwały,
 - d) realizacja kontenerowej stacji transformatorowej i ograniczenia wynikające z jej lokalizacji zgodnie z § 12 pkt 6 – dotyczy terenu 1 UP,
 - e) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w strefie technicznej linii elektroenergetycznej 15 kV, zgodnie z ustaleniami § 17 ust. 1 pkt 1 uchwały,
 - f) ograniczenia w zagospodarowaniu terenu w strefie kontrolowanej gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z ustaleniami § 17 ust. 1 pkt 2 uchwały – dotyczy terenu 1 U-P;
- 3) ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie rowów melioracyjnych zgodnie z zasadami określonymi w § 12 pkt 3c – dotyczy terenów 1 U-P, 2 U-P i 3 U-P;
- 4) ochrona stanowiska archeologicznego zgodnie z zasadami określonymi w § 13 uchwały – dotyczy części terenu 1 U-P;
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy od:
 - drogi ekspresowej KD-S – 40,0 m od krawędzi jezdni,
 - dróg publicznych dojazdowych i drogi wewnętrznej oznaczonych na rysunku planu symbolami: 05 KD-D, 06 KD-D, 07 KD-D i 013 KDW – w odległości 8,0 m od linii rozgraniczających,
 - gazociągu wysokiego ciśnienia – 15,0 m od osi gazociągu;
 - b) powierzchnia zabudowy: do 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 30 % powierzchni działki,
 - d) intensywność zabudowy – 0,2 - 0,6,
 - e) szerokość elewacji frontowej zabudowy: nie ustala się,
 - f) nieprzekraczalna wysokość zabudowy: w dostosowaniu do funkcji i wymogów technologicznych obiektów, lecz nie więcej niż 14 m,
 - g) poziom posadowienia posadzki parteru od strony elewacji frontowej: do 0,30 m powyżej poziomu terenu,
 - h) geometria dachów zabudowy:
 - administracyjno – biurowej: dwuspadowe lub wielospadowe o jednakowym kacie nachylenia głównych połaci w granicach 20 – 40 %,

- usługowo – produkcyjnej: dachy płaskie lub jedno i dwuspadowe symetryczne o nachyleniu podstawowych połaci do 25 %,

i) pokrycie dachów zabudowy:

- administracyjno - biurowej: dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi w odcieniach czerwieni, brązu, grafitu lub ciemnej zieleni;
- usługowo – produkcyjnej: dachówką, materiałami dachówkopodobnymi lub blachą trapezową, w odcieniach jak wyżej;

6) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna z dróg publicznych 05 KD-D, 06 KD-D, 07 KD-D i drogi wewnętrznej 013 KDW,

b) realizacja miejsc parkingowych według wskaźników określonych w § 18 pkt 6c;

7) obowiązują ustalenia ogólne zawarte w Rozdziale 2 uchwały.

§ 28. Dla terenu leśnego oznaczonego na rysunku planu symbolem ZL ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren leśny; 2) warunki zagospodarowania:

- a) zakaz zabudowy,
- b) adaptuje się istniejącą infrastrukturę techniczną i dopuszcza się jej rozbudowę,
- c) ograniczenia wynikające z przebiegu napowietrznych linii elektroenergetycznych zgodnie z zasadami określonymi w § 17 ust. 1 pkt 1 uchwały,
- d) ochrona stanowiska archeologicznego zgodnie z zasadami określonymi w § 13 uchwały;

3) obowiązują ustalenia planu zawarte w Rozdziale 2 uchwały.

Rozdział 4 **PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 29. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) MN w wysokości 20% (słownie dwadzieścia procent);
- 2) MR w wysokości 20% (słownie dwadzieścia procent);
- 3) UZ w wysokości 20 % (słownie dwadzieścia procent);
- 4) US-ZP w wysokości 5 % (słownie: pięć procent);
- 5) U w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent);
- 6) U-P w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent);
- 7) KD – dróg publicznych w wysokości 0,5 % (słownie: pół procent);
- 8) KDW – dróg wewnętrznych w wysokości 0,5 % (słownie: pół procent).

§ 30. Traci moc Uchwała Nr 51/XI/99 Rady Gminy Szumowo z dnia 2 września 1999 r. (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego Nr 33, poz. 532) w części objętej niniejszym planem.

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

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

Przewodniczący Rady
Elżbieta Szymańska

Załącznik do Uchwały Nr XXVIII/187/17
Rady Gminy Szumowo
z dnia 27 października 2017 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Szumowo i Żabikowo



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/187/17

Rady Gminy Szumowo

z dnia 27 października 2017 r.

**określający sposób rozpatrzenia uwag wniesionych
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi
Szumowo i Żabikowo – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługową**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.) Rada Gminy Szumowo nie rozpatrywała uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową i usługową – nie wniesiono żadnych uwag.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/187/17

Rady Gminy Szumowo

z dnia 27 października 2017 r.

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Szumowo i Żabikowo – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługową inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2016 r. poz. 446 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 roku o finansach publicznych (t.j. Dz. U. 2016 poz. 1870 z późn. zm.) Rada Gminy Szumowo rozstrzyga, co następuje:

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów położonych w obrębie wsi Szumowo i Żabikowo – tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową i usługową przewiduje realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy:

- budowa i przebudowa dróg gminnych i wewnętrznych stanowiących własność Gminy,
- rozbudowa sieci wodociągowej,
- budowa sieci kanalizacji sanitarnej,
- realizacja oświetlenia ulicznego.

2. Zasady realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej

L.p.	Rodzaj inwestycji	Sposób realizacji	Zasady finansowania
1.	Budowa i przebudowa dróg	Realizacja przez Gminę etapowo w miarę potrzeb i możliwości finansowych oraz pozyskania środków zewnętrznych	Środki własne Gminy w zależności od możliwości finansowych zaplanowanych w budżecie z wykorzystaniem źródeł zewnętrznych
2.	Budowa i rozbudowa sieci wodociągowej		
3.	Budowa sieci kanalizacji sanitarnej		
4.	Realizacja oświetlenia ulicznego		