

**UCHWAŁA NR XL/339/18
RADY MIEJSKIEJ W RAJGRODZIE**

z dnia 29 maja 2018 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybczyzna, wsi Czarna Wieś, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród – Uchwała Nr X/67/11 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 21 października 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybczyzna, wsi Czarna Wieś, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród w odniesieniu do działki nr ew. 139/24, położonej w Czarnej Wsi wraz z przyległym fragmentem drogi gminnej oraz działki nr ew. 340/2 położonej we wsi Woźnawieś wraz z przyległymi fragmentami dróg powiatowych.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446, ze zm.), art. 6 ust. 1 i art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r., poz. 1161) oraz art. 20 ust. 1, art. 27 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2017 r., poz. 1073, ze zm.), w związku z uchwałą nr XLVI/310/14 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 29 października 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybczyzna, wsi Czarna Wieś, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród – Uchwała Nr X/67/11 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 21 października 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybczyzna, wsi Czarna Wieś, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród w odniesieniu do działki nr ew. 139/24, położonej w Czarnej Wsi wraz z przyległym fragmentem drogi gminnej oraz działki nr ew. 340/2 położonej we wsi Woźnawieś wraz z przyległymi fragmentami dróg powiatowych, oraz stwierdzając, że ustalenia niniejszej zmiany planu nie naruszają ustaleń obowiązującego 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 roku oraz jego zmianą uchwaloną uchwałą nr XXVII/176/09 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 31 sierpnia 2009 roku, Rada Miejska w Rajgrodzie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.

1. Uchwała się „zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybczyzna, wsi Czarna Wieś, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród – Uchwała Nr X/67/11 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 21 października 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybczyzna, wsi Czarna Wieś, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród w odniesieniu do działki nr ew. 139/24, położonej w Czarnej Wsi wraz z przyległym fragmentem drogi gminnej oraz działki nr ew. 340/2 położonej we wsi Woźnawieś wraz z przyległymi fragmentami dróg powiatowych”, zwaną dalej „planem”.

2. Integralną częścią planu jest część tekstowa, stanowiąca treść niniejszej uchwały oraz następujące załączniki:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 dotyczący wsi Czarna Wieś;
- 2) Załącznik nr 2 – rysunek planu w skali 1:1000 dotyczący wsi Woźnawieś;
- 3) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie w sprawie zgłoszonych uwag do projektu planu wyłożonego do publicznego wglądu;
- 4) Załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w planie, które należą do zadań własnych gminy.

3. Plan obejmuje działkę nr ew. 139/24, położoną we wsi Czarna Wieś o powierzchni – 1,0047 ha oraz działkę nr ew. 340/2, położoną we wsi Woźnawieś o powierzchni 0,1200 ha wraz z fragmentami przyległych dróg publicznych.

4. Granice opracowania planu oznaczone są graficznie na rysunku planu - Załącznik nr 1 i Załącznik nr 2.

5. Na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego w decyzji znak: DMG.III.7151.6.2015 z dnia 27 marca 2015 roku, przeznaczają się na cele nieleśne grunty leśne o łącznej powierzchni 1,0047 ha, położone na terenie określonym w §19 (teren oznaczony symbolem MN-UT – Załącznik nr 1 – Czarna Wieś).

6. Przeznaczają się na cele nierolnicze grunty rolne o łącznej powierzchni 0,1200 ha nie podlegające ochronie prawnej, położone na terenie określonym w §20 (teren oznaczony symbolem MN – Załącznik nr 2 – Woźnawieś).

7. Podstawę sporządzenia planu stanowią:

- 1) uchwała nr XLVI/310/14 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 29 października 2014 roku w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybczyzna, wsi Czarna Wieś, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród – Uchwała Nr X/67/11 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 21 października 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybczyzna, wsi Czarna Wieś, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród w odniesieniu do działki nr ew. 139/24, położonej w Czarnej Wsi wraz z przyległym fragmentem drogi gminnej oraz działki nr ew. 340/2 położonej we wsi Woźnawieś wraz z przyległymi fragmentami dróg powiatowych;
- 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rajgród, uchwalone uchwałą Nr XXV/184/01 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 26 października 2001 roku, ze zmianą uchwaloną uchwałą Nr XXVII/176/09 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 31 sierpnia 2009 roku.

8. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia terenów, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego, w szczególności wynikających z potrzeb uzbrojenia terenów i komunikacji publicznej oraz określenie sposobów zagospodarowania i zasad kształtowania zabudowy i form ochrony terenów, z zachowaniem wymagań określonych w ustawach i przepisach odrębnych;
- 2) kształtowanie ładu przestrzennego oraz łagodzenie konfliktów przestrzennych;
- 3) stworzenie warunków dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług turystycznych, zieleni, niezbędnej infrastruktury i obsługi komunikacyjnej.

9. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **aktualnych przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **deszczochronie** – należy przez to rozumieć szczególny rodzaj budynku (stanowiący pomieszczenie nadziemne parterowy), nieobudowany ścianami ze wszystkich stron lub pozbawiony ścian), służący do chwilowego odpoczynku, osłona przed deszczem i wiatrem, o powierzchni zabudowy nie większej niż 35 m²;
- 3) **działce budowlanej** – należy stosować definicję zawartą w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię dzielącą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **wskaznik intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć udział powierzchni całkowitej zabudowy (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej mierzonej po zewnętrznym obrysie budynków) w powierzchni całkowitej działki budowlanej;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej i podziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nią na głębokość do 1,20 m: gzymsów, pilastrów, ryzalitów, żaluzji zewnętrznych, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, tarasów, ramp, podestów oraz stacji transformatorowych, obiektów i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej, urządzeń reklamowych;

- 7) **Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierza Rajgrodzkiego”** – należy przez to rozumieć obszar objęty ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych, tj. uchwały nr XII/91/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Rajgrodzkie” (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 26 czerwca 2015 roku, poz. 2119);
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia terenu inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, na warunkach określonych w planie;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć teren biologicznie czynny zdefiniowany w przepisach Prawa budowlanego;
- 11) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć obszar o szerokości ustalonej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) **usługach turystycznych** – należy przez to rozumieć usługi przewodnickie, usługi hotelarskie oraz inne usługi świadczone turystom lub odwiedzającym, zabudowa pensjonatowa;
- 13) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni pełniącą funkcje ochronne, ograniczającą rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu oraz oddzielającą funkcjonalnie i optycznie, stanowiącą pas zieleni w formie zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów (w tym zimozielonych);
- 14) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka przy obiektach budowlanych.

10. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku zgodnie z ich ogólnym rozumieniem słownikowym.

11. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) Załącznik nr 1 – rysunek planu – wieś Czarna Wieś:
 - a) granice opracowania planu;
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - d) granica pasa szerokości 100 m od jeziora Rajgrodzkiego (§4 ust. 1 pkt 7 uchwały Nr XII/91/15 Sejmiku Woj. Podlaskiego z dnia 22.06.2015 r.);
 - e) strefa techniczna linii SN;
 - f) przeznaczenie terenów określone symbolami przeznaczenia terenu.
- 2) Załącznik nr 2 – rysunek planu – wieś Woźnawieś:
 - a) granice opracowania planu;
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - d) obszar szczególnego zagrożenia powodzią;
 - e) międzynarodowy szlak turystyki rowerowej;
 - f) przeznaczenie terenów określone symbolami przeznaczenia terenu.

12. Pozostałe oznaczenia graficzne na Załączniku nr 1 i Załączniku nr 2 pełnią funkcję informacyjną lub postulowaną.

§ 2.

W niniejszym planie stosownie do problematyki określa się:

- 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, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) 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 i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów;
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 12) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 13) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 14) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 15) ustalenia szczegółowe;
- 16) ustalenia dotyczące przepisów ochrony przeciwpożarowej;
- 17) ustalenia dotyczące przepisów o obronie cywilnej.

§ 3.

Nie określa się, ze względu na brak występowania w granicach planu:

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 6) ustaleń dotyczących terenów rekreacyjno – wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
- 7) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych;
- 8) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

§ 4.

Dla terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami literowymi ustala się następujące przeznaczenie podstawowe, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN-UT** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług turystycznych;
- 3) **KDD** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 4) **KDL** – tereny dróg publicznych klasy lokalnej.

§ 5.

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone są linią ciągłą na rysunku planu – Załącznik nr 1 i Załącznik nr 2.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne dla obszaru objętego planem

§ 6.

W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustala się:

- 1) rozwój terenów zabudowy w harmonii z wykształconym układem przestrzennym wsi, z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego;
- 2) przy wznoszeniu nowych obiektów budowlanych zachowanie właściwej skali i charakteru zabudowy - stosowanie tradycyjnych form architektonicznych charakterystycznych dla tego obszaru zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) nakaz sytuowania zabudowy w następujący sposób:
 - a) z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy działki budowlanej lub w zbliżeniu z granicą działki sąsiedniej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - c) dopuszcza się lokalizację: budowli, obiektów małej architektury i urządzeń infrastruktury technicznej pomiędzy ustalonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a linią rozgraniczającą terenu od strony drogi;
- 4) maksymalną wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów; przy sytuowaniu na dachu pomieszczeń technicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej lub ich obudowy należy elementy te wycofać w stosunku do elewacji budynku o min. 2 m;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 6) na obszarze objętym planem stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych, zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób niepełnosprawnych i starszych oraz zabezpieczeń przed powodzią i suszą.

§ 7.

W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) tereny objęte planem położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Rajgrodzkie”, zwanego dalej „Obszarem”, którego funkcjonowanie reguluje uchwała nr XII/91/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Rajgrodzkie” (Dz. Urz. Województwa Podlaskiego z 26 czerwca 2015 roku, poz. 2119);

- 2) priorytet wymagań ochrony środowiska i przyrody, a w szczególności czynną ochronę ekosystemów Obszaru i ustala się zagospodarowanie terenów w granicach planu na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych, w szczególności uchwały jak w pkt 1;
- 3) stosownie do §4 ust. 1 pkt 7 uchwały, o której mowa w pkt 1 na Obszarze obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej;
- 4) zgodnie §4 ust. 3 pkt 7 uchwały, o której mowa w pkt 1, zakaz o którym mowa w pkt 3 nie dotyczy terenu pod budownictwo mieszkaniowe na działce o numerze ewidencyjnym 340/2 w obrębie wsi Woźnawieś, gm. Rajgród – Załącznik nr 2 – Woźnawieś;
- 5) nakaz ochrony wartości przyrodniczych i krajobrazowych występujących w obszarze planu w oparciu o przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska i przyrody;
- 6) zakaz wprowadzania jakichkolwiek nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych;
- 7) ochronę poszczególnych terenów przed ponadnormatywnym hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku; przeznaczenie terenów w planu należy rozumieć odpowiednio:
 - a) teren oznaczony symbolem MN-UT – jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową z dopuszczeniem usług turystycznych;
 - b) teren oznaczony symbolem MN – jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową;
- 8) dopuszczalne poziomy natężenia pola elektrycznego, pola magnetycznego oraz wartość progową poziomu hałasu należy określać zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska;
- 9) zagospodarowanie terenów przeznaczonych pod zabudowę w nawiązaniu do zagospodarowania terenów sąsiednich i w harmonii z otaczającym krajobrazem;
- 10) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 11) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, w szczególności zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku jej wystąpienia;
- 12) nie przewiduje się lokalizacji obiektów o wysokości równej i większej od 50 m n.p.t. które podlegają, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, zgłoszenia do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego SZ RP w Warszawie;
- 13) nakaz ochrony wód podziemnych, w szczególności Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 217 „Pradolina rzeki Biebrzy” w granicach, którego jest położony cały obszar oznaczony symbolem MN – Załącznik nr 2 (Woźnawieś), poprzez:
 - a) prowadzenie wszelkich inwestycji w sposób zapobiegający zanieczyszczeniu wód podziemnych;
 - b) przestrzeganie zasad zagospodarowania określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony wód podziemnych;
 - c) zakaz składowania wszelkich odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych;
- 14) na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią oznaczonym na rysunku planu – Załącznik nr 2 ustala się warunki zagospodarowania i użytkowania terenów zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności ustawy Prawo wodne, m.in.:
 - a) zakaz lokalizowania obiektów trwale związanych z gruntem, z uwzględnieniem ustawowych dopuszczeń, o których mowa w przepisach odrębnych, w szczególności Prawo wodne;
 - b) zakaz usuwania istniejącej roślinności drzewiastej i krzewiastej o charakterze wodochronnym;
 - c) zakaz lokalizacji wysypisk i składowisk odpadów komunalnych, w szczególności środków chemicznych, nawozów sztucznych i naturalnych;
 - d) zakaz niszczenia gleb chronionych na gruntach naturalnych;

- e) dopuszczenie urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury służących rekreacji i wypoczynkowi.
- 15) nakaz zapewnienia minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 16) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów, w dostosowaniu do pełnionych funkcji realizacji infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, oświetlenia terenu, zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej, miejsc postojowych i parkingowych oraz obiektów małej architektury;
- 17) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do rzek oraz innych zbiorników wodnych w odległości mniejszej niż 1,50 m od linii brzegowej, a także zakazywania lub uniemożliwiania przechodzenia przez ten teren.

§ 8.

W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów – obowiązują w szczególności ustalenia ogólne §6 oraz ustalenia szczegółowe zawarte w §19 i §20 niniejszej uchwały;

§ 9.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – obowiązują ustalenia §7 pkt 1÷13 i 15÷17, a dla terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi – obowiązują ustalenia §7 pkt 14 oraz ustalenia szczegółowe.

§ 10.

W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem ustala się:

- 1) warunki scalania i podziału nieruchomości zawarte są w ustaleniach szczegółowych zawartych w §19 i §20;
- 2) podział nieruchomości nie jest dopuszczalny, jeżeli projektowane do wydzielenia działki nie posiadają dostępu do drogi publicznej, rozumianego zgodnie przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – dot. wsi Czarna Wieś Załącznik nr 1;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego zawarty jest w przedziale od 70° do 110°.

§ 11.

W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) strefę techniczną linii SN napowietrznej – Załącznik nr 1, w której:
 - a) nie należy lokalizować zabudowy, a wszelkie inwestycje dokonywane w tym pasie, roboty budowlane i instalacyjne winny odbywać się pod nadzorem właściwych służb energetycznych;
 - b) dopuszcza się weryfikację szerokości stref w trybie i na zasadach określonych w przepisach odrębnych w postępowaniu o pozwoleniu na budowę;
 - c) obowiązują zakaz wykonywania nasadzeń drzew i krzewów o wysokości powyżej 3,00 m;
 - d) dopuszcza się zamianę na podziemne napowietrznych linii elektroenergetycznych w przypadku pojawienia się takich możliwości;
 - e) w przypadku likwidacji lub przebudowy linii energetycznej ograniczenia w zagospodarowaniu terenu, o których mowa wyżej tracą moc;

- f) obowiązują przepisy odrębne, w szczególności ustawy Prawo energetyczne;
- 2) Obszar Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Rajgrodzkie” – obowiązują ustalenia §7 pkt 1, 2, 3 i 4 oraz przepisy odrębne (obszar w granicach planu);
- 3) Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 217 „Pradolina Rzeki Biebrzy” – obowiązują ustalenia §7 pkt 13 – Załącznik nr 2;
- 4) obszar szczególnego zagrożenia powodzią – Załącznik nr 2 – obowiązują ustalenia §7 pkt 14.

§ 12.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą następujące istniejące drogi:
 - a) droga publiczna klasy lokalnej oznaczona na Załączniku nr 2 (Woźnawieś) symbolem KDL – w granicach opracowania planu znajduje się jej fragment;
 - b) drogi publiczne klasy dojazdowej:
 - oznaczona na Załączniku nr 1 (Czarna Wieś) symbolem 1KDD – w granicach opracowania planu znajduje się jej fragment;
 - oznaczona na Załączniku nr 2 (Woźnawieś) symbolem 2KDD – w granicach opracowania planu znajduje się jej fragment;
- 2) konieczność zapewnienia miejsc postojowych i sposób ich realizacji z zachowaniem następujących wskaźników:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 2 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług turystycznych – minimum 3 miejsca do parkowania dla samochodów osobowych, wliczając miejsca w garażu;
 - c) dla zabudowy usług turystycznych 3 miejsca na 100 m² powierzchni użytkowej;
 - d) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.

W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) system zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną terenów budowlanych wymaga wykorzystania, rozbudowy i ewentualnej przebudowy istniejących sieci infrastruktury technicznych na terenach wyznaczonych w niniejszym planie oraz budowy nowej infrastruktury technicznej;
- 2) budowę, przebudowę, rozbudowę oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej na podstawie niniejszego planu, w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) realizację infrastruktury technicznej na poszczególnych terenach zgodnie z przepisami odrębnymi, która nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie;
- 4) dopuszcza się montaż na dachach i elewacjach budynków mikroinstalacji czyli urządzeń i innych elementów infrastruktury związanych z konwersją energii promieniowania słonecznego na ciepło lub energię elektryczną (np. ogniwa fotowoltaiczne i kolektory słoneczne) o mocy do 40kW;
- 5) w zakresie zapotrzebowania w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 60 mm, w parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia zabudowy oraz zagospodarowania terenu;
 - b) nie dopuszcza się rozwiązań indywidualnych;

- c) przy budowie nowych i przebudowie istniejących sieci nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 6) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych:
- a) budowę sieci kanalizacji gminnej:
 - grawitacyjnej o średnicy kanałów ściekowych min. \varnothing 160 mm;
 - ciśnieniowej o średnicy kanałów min. \varnothing 90 mm;
 - b) odprowadzenie ścieków bytowo – gospodarczych docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
 - c) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią kanalizacyjną, np. zbiorniki szczelne i wywożenie do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków;
 - d) realizację przyłączy do poszczególnych obiektów do sieci kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
 - e) obowiązują ustalenia §7 pkt 6;
- 7) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
- a) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych, szczelnych powierzchni, dróg i parkingów, o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi, ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, w taki sposób, aby spełniały wymogi ochrony środowiska, określone przepisach odrębnych;
 - b) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów oraz terenów o małym stopniu zanieczyszczenia mogą być odprowadzane powierzchniowo do gruntu na własny, nieutwardzony teren, w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na grunty sąsiednie, poprzez odpowiednie ukształtowanie terenu, zastosowanie rozwiązań technicznych, takich jak: mały zbiornik retencyjny, wykorzystanie wód deszczowych do celów gospodarczych;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) w obszarze objętym planem brak jest sieci gazowej oraz wyznaczonej strefy kontrolowanej;
 - b) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
 - c) w pasie drogowym – w chodniku lub pasie zieleni, należy przewidzieć miejsce pod budowę sieci gazowej;
 - d) w planie budowy drogi zapewnić dla każdej z działek budowlanych możliwość przyłączenia sieci gazowej do działki lub bezpośrednio do budynku;
 - e) w przypadku budowy dróg sieć gazowa może być umieszczona w tzw. „kanałach zbiorczych technologicznych”;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) w obszarze objętym planem – Załącznik nr 1 (Czarna Wieś) zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna SN/nn (15/0,4 V) wraz z strefą techniczną;
 - b) obowiązują ustalenia §11 ust. 1 pkt 1;
 - c) zasilanie odbiorców w energię elektryczną za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii średniego i niskiego napięcia oraz istniejących i projektowanych stacji transformatorowych;
 - d) przebudowę istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej na kablową;
 - e) w strefach technicznych linii energetycznych nie należy dopuszczać żadnej zabudowy oraz nie urządzać zieleni wysokiej;
 - f) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 10) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – preferuje się źródła ciepła nie emitujące zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła) lub źródła ciepła opalane biomasą, olejem lub gazem;
- 11) w zakresie telekomunikacji – obsługa z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych;

- 12) nie ogranicza się możliwości realizacji inwestycji telekomunikacyjnych, w tym związanych z sieciami szerokopasmowymi, zgodnie z przepisami o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych pod warunkiem przestrzegania ustaleń planu;
- 13) w zakresie gospodarki odpadami – prowadzenie gospodarki zgodnie gminnymi przepisami porządkowymi oraz z przepisami odrębnymi.

§ 14.

Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

- 1) ustala się, że tereny dla których plan zmienia przeznaczenie, mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
- 2) zakazuje się, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu, lokalizowania obiektów tymczasowych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych w czasie prowadzenia robót budowlanych.

§ 15.

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

- 1) dla terenu MN-UT, MN – 30%;
- 2) dla terenu 1KDD, 2KDD, KDL – 1%.

§ 16.

Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które są tożsame:

- 1) z liniami rozgraniczającymi teren oznaczony 1KDD – drogi publicznej gminnej – Załącznik nr 1;
- 2) z liniami rozgraniczającymi teren oznaczony 2KDD – drogi publicznej gminnej – Załącznik nr 2;

§ 17.

Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, tożsame:

- 1) z liniami rozgraniczającymi terenu oznaczonego KDL – drogi publicznej powiatowej – Załącznik nr 2;
- 2) linią elektroenergetyczną SN wraz ze strefą techniczną – Załącznik nr 1.

§ 18.

W zakresie usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów, ustala się:

- 1) sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów (obszar chronionego krajobrazu, obszar szczególnego zagrożenia powodzią) z zachowaniem ustalonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy; od granic przyległych nieruchomości zgodnie z obowiązującymi przepisami technicznymi;
- 2) stosowanie ujednoliconego układu oświetlenia i jednego typu latarni w jednym ciągu komunikacyjnym;
- 3) nakazuje się stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych o wysokiej trwałości i jakości, takich jak: kamień, drewno, stal i cegła;
- 4) kolorystyka obiektów budowlanych: do wystroju zewnętrznego budynków należy stosować materiały takie jak: drewno, kamień, wyroby ceramiczne oraz tynki w jasnych odcieniach pastelowych: kremowego, beżu, żółtego;
- 5) pokrycie dachów: zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 6) zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

- a) lokalizowanie nośników reklamowych wzdłuż dróg publicznych (w liniach rozgraniczających), usytuowanie reklam, szyldów i słupów ogłoszeniowo reklamowych w liniach rozgraniczających dróg zgodnie z przepisami dotyczącymi bezpieczeństwa ruchu drogowego i przepisami Prawa budowlanego;
 - b) zakaz lokalizacji reklam wielkopowierzchniowych; kształt, wielkość i miejsce umieszczenia szyldu lub reklamy na budynku musi być dostosowane do architektury budynku; umieszczanie szyldów możliwe jest wyłącznie w kondygnacji parteru w rejonie wejścia do budynku;
 - c) ustala się łączną powierzchnię reklam i szyldów na jednej ścianie budynku – do 10% powierzchni tej ściany;
 - d) nieumieszczanie nośników reklamowych i reklam na ogrodzeniach terenów zielonych i innych ogrodzeniach w sposób, który przesłaniałby widok poprzez części ażurowe; na narożnych ścięciach linii ogrodzeń i w odległości mniejszej niż 1,5 m od narożnika ogrodzenia; na urządzeniach narożnych infrastruktury technicznej, takich jak: szafki energetyczne, gazowe, telekomunikacyjne, na słupach energetycznych, stacjach trafo, na barierkach oddzielających jezdnie od przystanku;
- 7) w zakresie stosowania ogrodzeń:
- a) sytuowanie ogrodzeń od strony dróg w liniach rozgraniczających;
 - b) dopuszcza się wycofanie ogrodzenia w głąb działki ze względu na lokalizację wjazdu bramowego, parkingu dla samochodów lub sytuowania elementów małej architektury oraz urządzenie zieleni urządzonej przed ogrodzeniem do strony drogi;
 - c) szczególne wymagania dotyczące ogrodzenia działek: ogrodzenia działek od strony dróg o max. wysokości do 1,80 m, wykonane z materiałów tradycyjnych takich jak: kamień, drewno, cegła, stal, itp.;
 - d) zakaz realizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych, za wyjątkiem elementów słupów i cokołów;
 - e) zaleca się stosowanie ogrodzeń w formie żywoplotów.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 19.

Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług turystycznych, oznaczony na rysunku planu symbolem MN-UT – Załącznik nr 1 Czarna Wieś, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług turystycznych, przy czym przeznaczenia te mogą występować łącznie w dowolnych proporcjach lub oddzielnie jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna lub zabudowa usług turystycznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzonej – towarzysząca obiektom budowlanym, zieleni izolacyjnej, obiekty i urządzenia obsługi technicznej oraz urządzeń komunikacji wewnętrznej i infrastruktury technicznej, deszczochrony, mała architektura;
- 3) nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczającej drogi gminnej oznaczonej symbolem 1KDD oraz od linii brzegowej jeziora Rajgrodzkiego – zgodnie z rysunkiem planu – Załącznik nr 1;
- 4) uwzględnienie w projektowanym zagospodarowaniu działek budowlanych przebiegu projektowanych i istniejących sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy;
- 5) tablice, urządzenia reklamowe oraz ogrodzenia winne spełniać wymagania określone w §18 pkt 6 i 7 niniejszej uchwały;
- 6) obiekty małej architektury powinny spełniać następujące wymagania: obiekty parterowe, o powierzchni zabudowy do 35 m², dach dwuspadowy lub wielospadowy, kąt nachylenia połaci dachowych w przedziale: od 35^o do 45^o; kolorystyka ujednolicona lub zbliżona do obiektów przeznaczenia podstawowego;
- 7) deszczochrony powinny spełniać wymagania §1 ust. 9 pkt 2;
- 8) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 80 %;

- b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,8;
- c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,2;
- d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej: 15%;
- e) maksymalna wysokość:
- budynków mieszkalnych – 11,00 m, a w przypadku budynków usytuowanych na terenie o znacznym spadku – 12,50 m; w tym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne (w tym: poddasze użytkowe), piwnica w zależności od potrzeb;
 - budynków usług turystycznych – 12,00 m, a w przypadku budynków usytuowanych na terenie o znacznym spadku – 12,50 m; w tym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne (w tym: poddasze użytkowe), piwnica w zależności od potrzeb;
 - budynków gospodarczych, w tym: garażowych – 7,00 m, a w przypadku budynków usytuowanych na terenie o znacznym spadku terenu – 8,50 m, piwnica w zależności od potrzeb;
 - ogrodzenia zgodnie z §18 pkt 7 lit. c;
- f) minimalna wysokość zabudowy:
- budynków mieszkalnych i budynków usług turystycznych: 8,00 m, jedna kondygnacja;
 - budynków gospodarczych i garażowych – 5,50 m, jedna kondygnacja;
- g) maksymalna szerokość elewacji frontowych budynków:
- mieszkalnych – 12,00 m, a z przybudowanym garażem nie więcej niż 16,00 m;
 - mieszkalnych z usługami turystycznymi w jednej bryle – 16,00 m, a z przybudowanym garażem nie więcej niż 20,00 m;
 - usług turystycznych – 15,00 m, a z przybudowanym garażem nie więcej niż 20,00 m;
 - gospodarczych, garażowych – 8,00 m.
- h) materiały i kolorystyka elewacji:
- obowiązują ustalenia §18 pkt 3 i 4;
 - zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji;
 - zakazuje się stosowania okładzin z blachy falistej i fałdowej, odpadów szklanych oraz tworzyw sztucznych typu siding;
- i) stosowanie pokryć dachów budynków w odcieniach brązu, czerwieni, szarości;
- j) zakazuje się stosowania jaskrawej, kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, żółtego, różowego, itp.;
- k) ukształtowanie połaci dachowych:
- budynków mieszkalnych, budynków mieszkalnych z usługami turystycznymi i budynków usług turystycznych – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale: od 35⁰ do 45⁰;
 - budynków gospodarczych i garażowych – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale: od 15⁰ do 35⁰;
- 9) zaleca się główne kalenice dachów budynków mieszkalnych i usług turystycznych projektować wzdłuż drogi, z której przewidziano wjazd na działkę, w uzasadnionych przypadkach prostopadle lub równolegle do wzdłużnych granic działek;
- 10) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – obowiązują ustalenia §14;
- 11) warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejsza niż 1200 m²;

- b) powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy usług turystycznych nie mniejsza niż 2000 m²;
 - c) powierzchnia działki budowlanej dla zabudowy jednorodzinnej z usługami turystycznymi nie mniejsza niż 1500 m²;
 - d) dopuszcza się wydzielenie działek o powierzchni mniejszej niż normatywy ustalone w planie dla poszczególnych terenów, w przypadku:
 - lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej;
 - działki wynikowej powstałej, w wyniku podziału, przy czym działka wynikowa może mieć powierzchnię mniejszą o 35% niż normatywy ustalone dla jednej działki w lit. a, b;
 - jeżeli zmniejszenie działki poniżej jej wymaganych parametrów wynika z konieczności wydzielenia terenu pod drogi wymagane przepisami niniejszego planu;
 - e) zaleca się wyznaczyć większe działki, w szczególności skrajne ze względu na specyfikę terenu i jego ukształtowanie, położenie części terenu w pasie szerokości 100 m od jeziora Rajgrodzkiego, bezpośrednie położenie przy drodze, istniejący drzewostan oraz przebieg sieci uzbrojenia terenu;
 - f) szerokość frontu działki:
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie mniejsza niż 17 m;
 - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług turystycznych nie mniejsza niż 20 m;
 - dla zabudowy usług turystycznych nie mniejsza niż 25 m;
- 12) obsługę komunikacyjną działek budowlanych z przyległej drogi publicznej (oznaczonej symbolem 1KDD – Załącznik nr 1) zlokalizowanej na terenie wsi Czarna Wieś, w granicach opracowania planu znajduje się jej fragment;
- 13) obowiązuje zakaz lokalizacji stacji paliw i gazu płynnego;
- 14) uwzględnienie przebiegu istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV wraz ze strefą techniczną linii SN na terenie MN-UT, dla której obowiązują ustalenia zawarte w §11 pkt 1 uchwały;
- 15) uwzględnienie pasa o szerokości 100 m od linii brzegowej od jeziora Rajgrodzkiego, w którym obowiązuje zakaz zabudowy (§4 ust. 1 pkt 7 uchwały, o którym mowa w uchwale nr XII/91/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Rajgrodzkie”) – obowiązują w szczególności ustalenia §7 pkt 1, 2, 3, 4 niniejszej uchwały;

§ 20.

Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem MN – Załącznik nr 2, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzonej – towarzysząca obiektom budowlanym, zieleni izolacyjnej, obiekty i urządzenia obsługi technicznej oraz urządzenia komunikacji wewnętrznej i infrastruktury technicznej, mała architektura;
- 3) nieprzekraczalną linię zabudowy od linii rozgraniczających drogi publiczne: klasy dojazdowej oznaczonej symbolem 2KDD i drogę publiczną klasy lokalnej oznaczonej symbolem KDL i od obszaru szczególnego zagrożenia powodzią – zgodnie z rysunkiem planu – Załącznik nr 2;
- 4) uwzględnienie w projektowanym zagospodarowaniu terenu przebiegu projektowanych i istniejących sieci infrastruktury technicznej z dopuszczeniem ich przebudowy i rozbudowy;
- 5) tablice i urządzenia reklamowe oraz ogrodzenia winne spełniać wymagania określone w §18 pkt 6 i 7 niniejszej uchwały;
- 6) obiekty małej architektury powinny spełniać następujące wymagania: obiekty parterowe, rzut bryły oparty na prostokącie, o powierzchni zabudowy do 35 m², dach dwuspadowy lub wielospadowy; kąt nachylenia

połaci dachowych w przedziale: od 35⁰ do 45⁰; kolorystyka ujednolicona z obiektami przeznaczenia podstawowego;

7) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 70 %;

b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,8;

c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,2;

d) wielkość powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej – 20%;

e) maksymalna wysokość:

- budynków mieszkalnych – 10,00 m, lecz nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne (w tym: poddasze użytkowe), piwnica w zależności od potrzeb;

- budynków gospodarczych, garażowych – 6,00 m, piwnica w zależności od potrzeb;

- ogrodzenia zgodnie z §18 pkt 7 lit. c;

f) minimalna wysokość:

- budynków mieszkalnych: 8,00 m, jedna kondygnacja;

- budynków gospodarczych i garażowych – 5,00 m, jedna kondygnacja;

g) maksymalna szerokość elewacji frontowej budynków:

- mieszkalnych – 10,00 m, z przybudowanym garażem nie więcej niż 15 m;

- gospodarczych, garażowych – 6 m;

h) materiały i kolorystyka elewacji:

- obowiązują ustalenia §18 pkt 3 i 4 niniejszej uchwały;

- zakazuje się stosowania jaskrawych kolorów w płaszczyźnie elewacji;

- zakazuje się stosowania okładzin z blachy falistej i fałdowej, odpadów szklanych oraz tworzyw sztucznych typu siding;

i) stosowanie pokryć dachów budynków w odcieniach brązu, szarości, zieleni oraz cegły jednakowych pod względem użytego materiału i koloru na wszystkich budynkach w granicach działki budowlanej;

j) zakazuje się stosowania jaskrawej kontrastowej kolorystyki dachów budynków, w szczególności wszelkich odcieni kolorów: niebieskiego, turkusowego, seledynowego, fioletowego, żółtego, różowego;

k) ukształtowanie połaci dachowych:

- dla budynków mieszkalnych – dachy dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale: od 35⁰ do 45⁰;

- dla budynków gospodarczych, w tym: garażowych – dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia w przedziale: od 15⁰ do 35⁰;

8) warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) nie dopuszcza się podziału terenu na mniejsze działki, chyba że podział wynika z lokalizowania obiektów infrastruktury technicznej lub konieczności wydzielenia terenu pod drogi publiczne;

b) szerokość frontu działki – bez zmian;

9) obsługę komunikacyjną terenu przewiduje się bezpośrednio z drogi publicznej (2KDD), w granicach opracowania planu znajduje się jej fragment;

10) ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - obowiązują ustalenia §14;

11) uwzględnienie położenia terenu na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierza Rajgrodzkiego” – uchwała nr XII/91/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie

wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Rajgrodzkie”) – obowiązują w szczególności ustalenia §7 pkt 1, 2, 3, 4 niniejszej uchwały;

- 12) uwzględnienie położenia terenu na obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 217 „Pradolina Rzeki Biebrzy” – obowiązują ustalenia §7 pkt 13;
- 13) część terenu położona jest na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią – obowiązują ustalenia §7 pkt 14.

§ 21.

Ustala się tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, oznaczone na rysunku planu symbolem 1KDD – Załącznik nr 1 i 2KDD – Załącznik nr 2 (w granicach opracowania planu znajdują się niewielkie fragmenty), dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie: drogi publiczne klasy dojazdowej;
- 2) dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających – zmienna, zgodnie z rysunkiem planu;

§ 22.

Ustala się teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem KDL – w granicach opracowania planu znajduje się niewielki fragment, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej, w której należy uwzględnić projektowany międzynarodowy szlak turystyki rowerowej – zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Rybczyzna, wsi Czarna Wieś, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród – Uchwała Nr X/67/11 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 21 października 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybczyzna, wsi Czarna Wieś, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania – zgodnie z rysunkiem planu;

§ 23.

Ustala się, że ustalenia szczegółowe obowiązują łącznie z ustaleniami ogólnymi.

§ 24.

Ustalenia dotyczące przepisów ochrony przeciwpożarowej:

- 1) zabudowę należy realizować i użytkować zgodnie z przepisami budowlanymi;
- 2) należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków i budowli;
- 3) należy zapewnić zaopatrzenie w wodę na cele przeciwpożarowe;
- 4) istniejąca i projektowana komunikacja powinna umożliwiać dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej;

§ 25.

Ustalenia w zakresie przepisów o obronie cywilnej:

- 1) przygotowanie budowli ochronnych dla ludności – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi obrony cywilnej;
- 2) układ dróg powinien spełniać warunki przepisów odrębnych oraz posiadać :
 - a) odpowiednią szerokość uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie;
 - b) połączenie z traktami przelotowymi zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia;

c) wyznaczone bezpieczne trasy przejazdu dla pojazdów z niebezpiecznymi środkami chemicznymi.

Rozdział 4.
Ustalenia końcowe

§ 26.

Tracą moc ustalenia uchwały nr X/67/11 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 21 października 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybczyzna, wsi Czarna Wieś, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród w odniesieniu do terenów objętych niniejszym planem.

§ 27.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rajgrodu.

§ 28.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

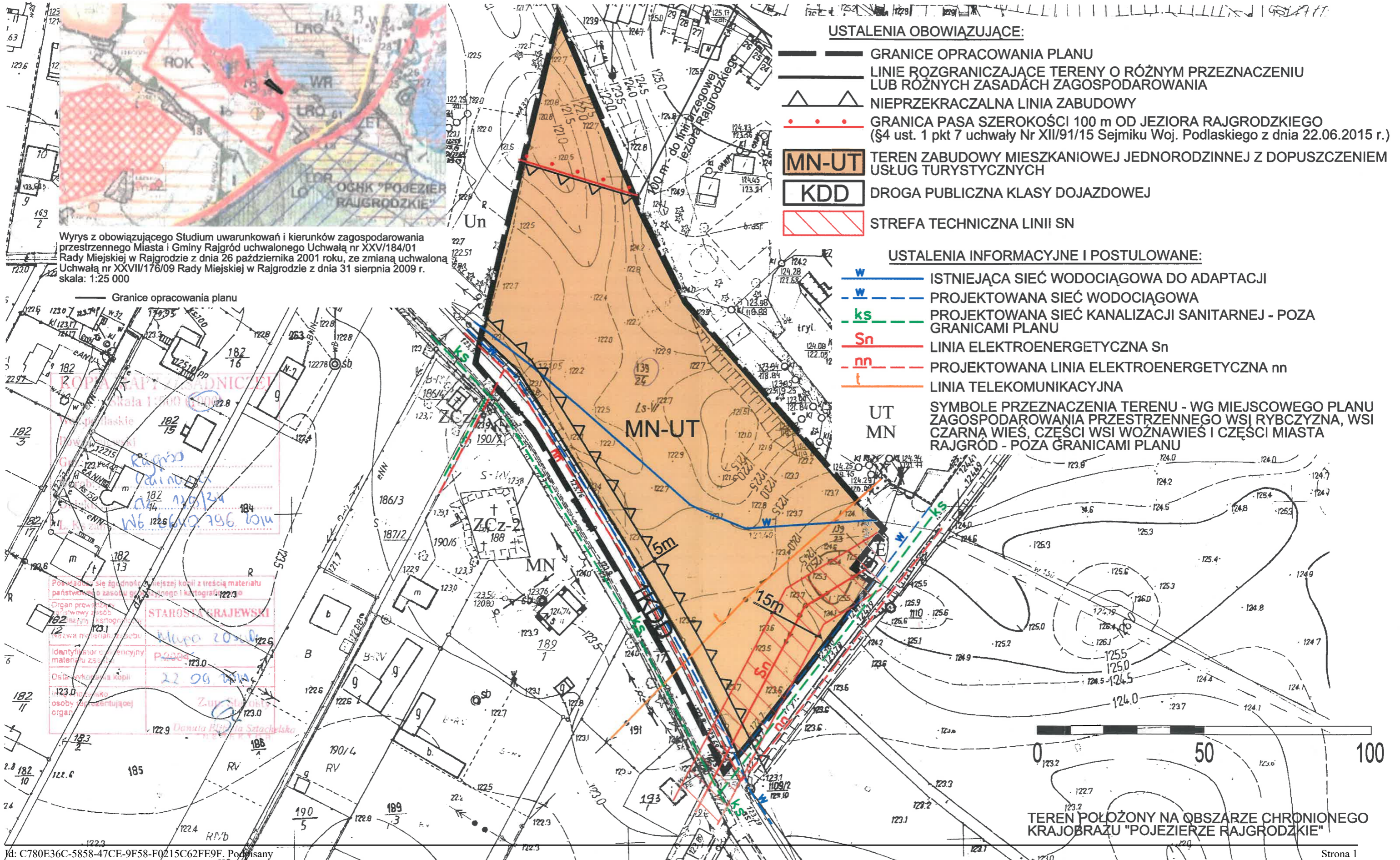
mgr Mieczysław Giształowicz

CZARNA WIEŚ

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI RYBCZYŻNA, WSI CZARNA WIEŚ, CZĘŚCI WSI WOŹNAWIEŚ I CZĘŚCI MIASTA RAJGRÓD W ODNIESIENIU DO DZIAŁKI NR EW. 139/24 POŁOŻONEJ W CZARNEJ WSI WRAZ Z PRZYLEGLYM FRAGMENTEM DROGI GMINNEJ ORAZ DZIAŁKI NR EW. 340/2 POŁOŻONEJ WE WSI WOŹNAWIEŚ WRAZ Z PRZYLEGLYMI FRAGMENTAMI DRÓG POWIATOWYCH.

Skala 1:1000

RYSUNEK PLANU

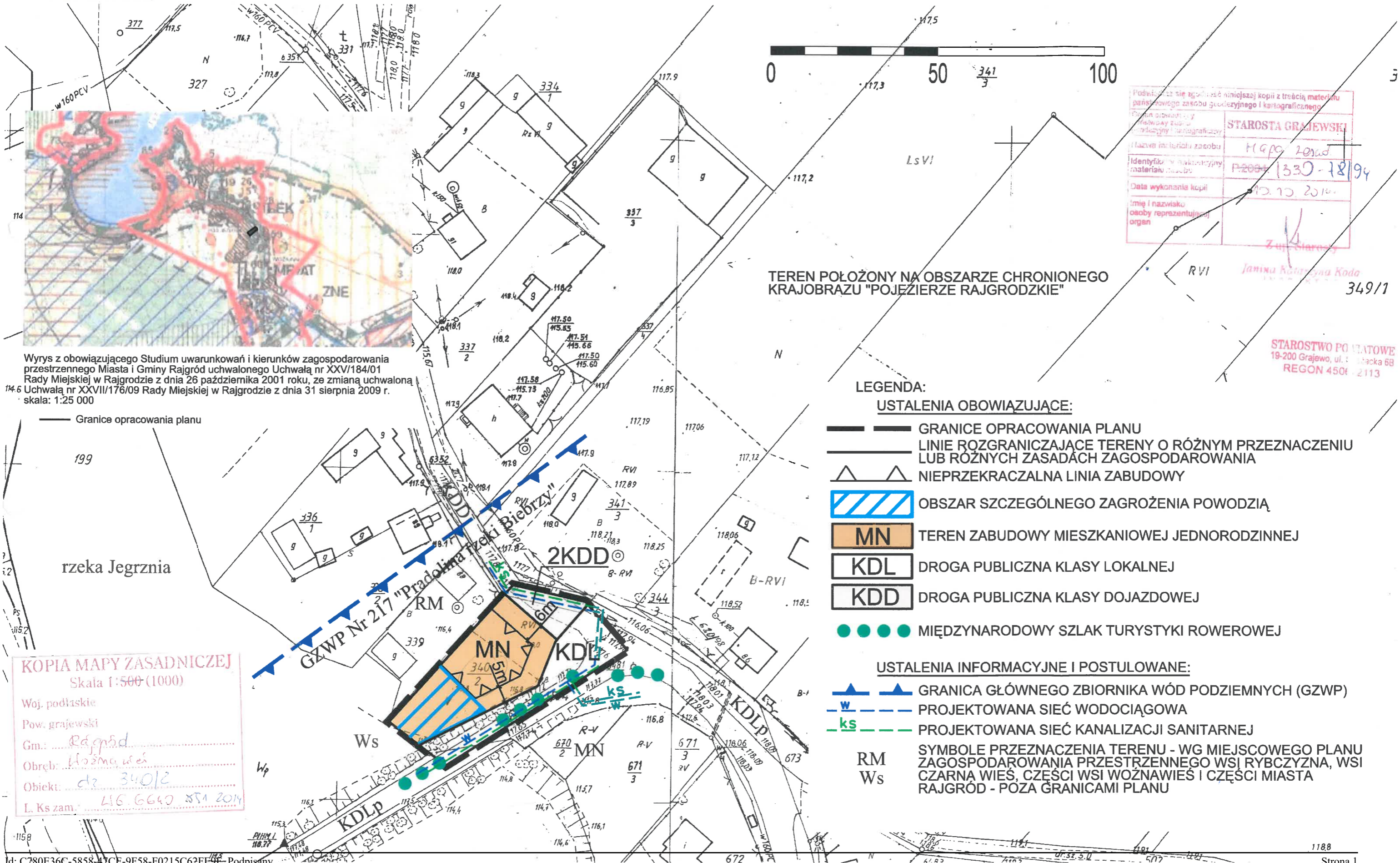


WOŹNAWIEŚ

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI RYBCZYŻNA, WSI CZARNA WIEŚ, CZĘŚCI WSI WOŹNAWIEŚ I CZĘŚCI MIASTA RAJGRÓD W ODNIESIENIU DO DZIAŁKI NR EW. 139/24 POŁOŻONEJ W CZARNEJ WSI WRAZ Z PRZYLEGLYM FRAGMENTEM DROGI GMINNEJ ORAZ DZIAŁKI NR EW. 340/2 POŁOŻONEJ WE WSI WOŹNAWIEŚ WRAZ Z PRZYLEGLYMI FRAGMENTAMI DRÓG POWIATOWYCH.

Skala 1:1000

RYSUNEK PLANU



Podpisuję się zgodnie z niniejszą kopią z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	STAROSTA GRAJEWSKI
Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ	
Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ	Zuzanna...
Data wykonania kopii	12.10.2014
Identyfikator dokumentacyjny materiału zasobu	P-2004-1330-18194
Imię i nazwisko osoby reprezentującej organ	Janina Katarzyna Koda
Identyfikator dokumentacyjny materiału zasobu	349/11

STAROSTWO POWIATOWE
19-200 Grajewo, ul. Mickiewicza 6B
REGON 45042113

TEREN POŁOŻONY NA OBSZARZE CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "POJEZIERZE RAJGRODZKIE"

Wyrys z obowiązującego 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 roku, ze zmianą uchwaloną Uchwałą nr XXVII/176/09 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 31 sierpnia 2009 r. skala: 1:25 000

LEGENDA:

USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- GRANICE OPRACOWANIA PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- DROGA PUBLICZNA KLASY LOKALNEJ
- DROGA PUBLICZNA KLASY DOJAZDOWEJ
- MIĘDZYNARODOWY SZLAK TURYSTYKI ROWEROWEJ

USTALENIA INFORMACYJNE I POSTULOWANE:

- GRANICA GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH (GZWP)
- PROJEKTOWANA SIEĆ WODOCIĄGOWA
- PROJEKTOWANA SIEĆ KANALIZACJI SANITARNEJ
- SYMBOLE PRZEZNACZENIA TERENU - WG MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI RYBCZYŻNA, WSI CZARNA WIEŚ, CZĘŚCI WSI WOŹNAWIEŚ I CZĘŚCI MIASTA RAJGRÓD - POZA GRANICAMI PLANU
- Ws

KOPIA MAPY ZASADNICZEJ
Skala 1:500 (1000)

Woj. podlaskie
Pow. grajewski
Gm.: Rajgród
Obręb: Hosna wieś
Obiekt: dz. 340/2
L. Ks zam.: 416.6640 31.10.2014

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XL/339/18
Rady Miejskiej w Rajgrodzie
z dnia 29 maja 2018 r.

ROZSTRZYGNĘCIE

W SPRAWIE ZGŁOSZONYCH UWAG DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI RYBCZYŻNA, WSI CZARNA WIEŚ, CZĘŚCI WSI WOŹNAWIEŚ I CZĘŚCI MIASTA RAJGRÓD W ODNIESIENIU DO DZIAŁKI NR EW. 139/24, POŁOŻONEJ W CZARNEJ WSI WRAZ Z PRZYLEGŁYM FRAGMENTEM DROGI GMINNEJ ORAZ DZIAŁKI NR EW. 340/2 POŁOŻONEJ WE WSI WOŹNAWIEŚ WRAZ Z PRZYLEGŁYMI FRAGMENTAMI DRÓG POWIATOWYCH

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybczyżna, wsi Czarna Wieś, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród w odniesieniu do działki nr ew. 139/24, położonej w Czarnej Wsi wraz z przyległym fragmentem drogi gminnej oraz działki nr ew. 340/2 położonej we wsi Woźnawieś wraz z przyległymi fragmentami dróg powiatowych wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 kwietnia 2018 roku do 4 maja 2018 roku (włącznie) w siedzibie Urzędu Miejskiego w Rajgrodzie. Uwagi do projektu planu i Prognozy można było składać do dnia 25 maja 2018 roku (włącznie). W tym czasie nie zgłoszono uwag.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XL/339/18
Rady Miejskiej w Rajgrodzie
z dnia 29 maja 2018 r.

ROZSTRZYGNĘCIE
O SPOSOBIE REALIZACJI I ZASADACH FINANSOWANIA ZAPISANYCH W PLANIE
INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, NALEŻĄCYCH DO ZADAŃ
WŁASNYCH GMINY

Zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, ze zm.) Rada Miejska w Rajgrodzie rozstrzyga o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybczyzna, wsi Czarna Wieś, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród w odniesieniu do działki nr ew. 139/24, położonej w Czarnej Wsi wraz z przyległym fragmentem drogi gminnej oraz działki nr ew. 340/2 położonej we wsi Woźnawieś wraz z przyległymi fragmentami dróg powiatowych - nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

UZASADNIENIE

do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybczyzna, wsi Czarna Wieś, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród w odniesieniu do działki nr ew. 139/24, położonej w Czarnej Wsi wraz z przyległym fragmentem drogi gminnej oraz działki nr ew. 340/2 położonej we wsi Woźnawieś wraz z przyległymi fragmentami dróg powiatowych - sporządzone zgodnie z wymaganiami art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073, ze zm.)

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mówi, że 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.

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymagania ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	Sposób realizacji wymogów ustawy w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybczyzna, wsi Czarna Wieś, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród w odniesieniu do działki nr ew. 139/24, położonej w Czarnej Wsi wraz z przyległym fragmentem drogi gminnej oraz działki nr ew. 340/2 położonej we wsi Woźnawieś wraz z przyległymi fragmentami dróg powiatowych
<i>1</i>	<i>2</i>
Ust. 2 W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza: – wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury	<u>Teren MN-UT – Czarna Wieś</u> Dla działki nr ew. 139/24 ustalono przeznaczenie terenu oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług turystycznych. Wyznaczono linie zabudowy, określono rzut bryły głównej budynków, kształt dachu projektowanych budynków, pokrycie dachu i rodzaj pokrycia, wykończenie elewacji, itp. Ustalono również szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w użytkowaniu. Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury. <u>Teren MN – Woźnawieś</u> Dla działki nr ew. 340/2 ustalono przeznaczenie terenu oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, ustalono warunki zabudowy i zagospodarowania. Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury.

<p>– walory architektoniczne i krajobrazowe</p>	<p>Ustalono: minimalną powierzchnię biologicznie czynną, wskaźnik intensywności zabudowy, powierzchnię zabudowy, maksymalną szerokość elewacji frontowej budynków, wysokość budynków, maksymalną liczbę kondygnacji, itp. Uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe.</p>
<p>– wymagania ochrony środowiska, w tym: gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych</p>	<p>Przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko w ramach, której sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany planu. Prognoza uzyskała wymagane przepisami prawa opinie i uzgodnienia. Na etapie wyłożenia do publicznego wglądu uwag nie wniesiono. Uwzględniono wymagania ochrony środowiska. § 11. Uzyskano zgodę Marszałka Województwa Podlaskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych (o powierzchni 1,0047 ha) na cele nieleśne – Decyzja znak: DMG.III.7151.6.2015 z dnia 27 marca 2015 roku.</p>
<p>– wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej</p>	<p>Na obszarze objętym planem nie występują obszary i obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej. Nie występują też dobra kultury współczesnej.</p>
<p>– wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych</p>	<p>Uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych i starszych.</p>
<p>– walory ekonomiczne przestrzeni</p>	<p>Sporządzono Prognozę skutków finansowych uchwalenia zmiany planu.</p>
<p>– prawo własności</p>	<p>Zmiana planu uwzględnia prawo własności nieruchomości objętych zmianą planu.</p>
<p>– potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa</p>	<p>Zgodnie z art. 17 pkt 6 lit. b ustawy projekt zmiany planu podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa. Teren objęty zmianą planu nie stanowi terenu zamkniętego ani nie znajduje się w jego strefie ochronnej. W związku z tym, obszar nie pełni funkcji związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, nie ma też na nie wpływu. Projekt zmiany planu w zakresie obronności i bezpieczeństwa Państwa uzgodniono z właściwymi organami: Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym, Wydziałem Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego Urzędu Wojewódzkiego, Strażą Graniczną i Policją.</p>
<p>– potrzeby interesu publicznego</p>	<p>Uwzględniono potrzeby interesu publicznego w wymaganym zakresie. Ustalenia zmiany miejscowego planu zabezpieczają i uwzględniają istniejące i planowane sieci, a także urządzenia infrastruktury technicznej.</p>
<p>– potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w</p>	<p>Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci</p>

<p>szczególności sieci szerokopasmowych;</p>	<p>szerokopasmowych zostały uwzględnione w planie. Projekt zmiany planu miejscowego w §13, zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Na całym obszarze zmiany planu dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej i lokalizację związanych z nimi urządzeń, obsługujących tereny objęte zmianą planu w zakresie ustalonych w nim przeznaczeń terenów</p>
<p>– zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej</p>	<p>Zapewniono udział społeczeństwa przy sporządzaniu zmiany planu miejscowego zgodnie z art. 17 pkt 1, 2, 11, 12 ustawy j.w. W ramach procedury przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko w ramach, której sporządzono Prognozę oddziaływania na środowisko. Prognoza wraz z projektem zmiany planu była wyłożona do publicznego wglądu. Wnioski i uwagi można było składać za pomocą środków komunikacji elektronicznej.</p>
<p>– zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych</p>	<p>Zapewniono jawność i przejrzystość procedur planistycznych przy sporządzaniu zmiany planu, zgodnie z procedurą określoną w ustawie. Burmistrz Rajgrodu na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej zmiany planu miejscowego zapewnił jawność i przejrzystość ww. procedury.</p>
<p>– potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności</p>	<p>Zachowano jawność i przejrzystość procedur przy sporządzaniu zmiany planu. Projekt zmiany planu miejscowego w §13 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Wskazano, iż w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej.</p>
<p>Ust. 3 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.</p> <p>Ust. 4 W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:</p> <p>– kształtowanie struktur</p>	<p>§ 12. Przedmiotem zmiany planu miejscowego jest:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) ustalenie przeznaczenia terenów, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego, w szczególności wynikających z potrzeb uzbrojenia terenów i komunikacji publicznej oraz określenie sposobów zagospodarowania i zasad kształtowania zabudowy i form ochrony terenów, z zachowaniem wymagań określonych w ustawach i przepisach odrębnych; 2) kształtowanie ładu przestrzennego oraz łagodzenie konfliktów przestrzennych; 3) stworzenie warunków dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług turystycznych, zieleni, niezbędnej infrastruktury i obsługi komunikacyjnej. <p>Zmiana planu jest efektem złożonych wniosków do Burmistrza od właścicieli nieruchomości, którzy</p>

<p>przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;</p> <ul style="list-style-type: none"> - lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie <ul style="list-style-type: none"> - publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu; - zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów; - dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy: <ol style="list-style-type: none"> 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 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, 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. 	<p>według ustaleń obowiązującego planu mieli utrudnioną możliwość zagospodarowania terenu. W granicach projektu zmiany planu ustalono następujące podstawowe przeznaczenie:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; 2) MN-UT – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług turystycznych; 3) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej; 4) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej. <p>Dla obszaru objętego zmianą planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Uchwała Nr X/67/11 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 21 października 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybczyzna, wsi Czarna Wieś, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród. Zmianie poddano przeznaczenie terenu. Planowane przeznaczenie jest zgodne z przeznaczeniem w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Rajgród. Oba obszary objęte zmianą planu są dobrze skomunikowane z pozostałymi terenami wsi. Położenie obszarów przy drogach publicznych gminnych i powiatowych dodatkowo gwarantuje zapewnienie odpowiedniej komunikacji i łatwej dostępności. Warunki korzystania z transportu publicznego ocenia się jako bardzo dobre. Teren jest uzbrojony w sieć wodociągową, elektroenergetyczną i telekomunikacyjną.</p> <p>Organ sporządzający projekt zmiany planu analizował interes publiczny i interes prywatny zgłoszony we wnioskach i przychylił się do wniosków właścicieli nieruchomości i ustalił możliwość realizacji zabudowy mieszkalnej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług turystycznych i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.</p> <p>Ustalenia zmiany miejscowego planu uwzględniają interes publiczny. W ramach procedury zmierzającej do uchwalenia zmiany miejscowego planu dokonano bilansu wydatków i wpływów, jakie poniesie Gmina w związku z uchwaleniem zmiany planu – analizy ekonomiczne zawarto w Prognozie skutków finansowych uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Analizy środowiskowe wykonano w ramach Prognozy oddziaływania na środowisko zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
---	---

	<p>Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Burmistrz Rajgrodu dokonał Analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium.</p> <p>Nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług turystycznych (teren MN-UT – Czarna Wieś) i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (teren MN - Woźnawieś) pozwala mieszkańcom na maksymalne wykorzystanie istniejącego systemu publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu. Zaproponowane rozwiązania przestrzenne, ułatwiają przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.</p> <p>Nowa zabudowa została zlokalizowana w sąsiedztwie terenów już zabudowanych o identycznej lub podobnej funkcji, z możliwością podłączenia się do istniejącej lub projektowanej infrastruktury, z uwzględnieniem dostępu do transportu zbiorowego i rozwiązań ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.</p> <p>§ 13. Nieruchomości objęte zmianą planu charakteryzują się bardzo dobrym dostępem do sieci komunikacyjnej (bezpośredni dostęp do dróg publicznych) oraz najlepszym stopniem wyposażenia w istniejące lub projektowane sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej, planowanej zabudowy.</p>
--	--

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy

Podstawą prawną sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybczyzna, wsi Czarna Wieś, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród” w odniesieniu do działki nr ew. 139/24, położonej w Czarnej Wsi wraz z przyległym fragmentem drogi gminnej oraz działki nr 340/2 położonej we wsi Woźnawieś wraz z przyległymi fragmentami dróg powiatowych jest:

- uchwała nr XLVI/310/14 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 29 października 2014 roku Rada Miejska w Rajgrodzie;
- art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym;
- art. 6 ust. 1 i art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Granicami zmiany planu objęto działkę nr ew. 139/24 oraz fragment przyległej drogi gminnej oraz działkę nr ew. 340/2 wraz z przyległymi do działki fragmentami dróg powiatowych.

Przedmiotem zmiany planu jest wyznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług turystycznych, zabudowę mieszkalną jednorodziną, infrastrukturę techniczną, obsługę komunikacyjną, zieleń oraz określenie zasad zagospodarowania terenu minimalizujących skutki wpływu ustaleń zmiany planu na środowisko.

Przeznaczenie terenu pod funkcje mieszkalne i usług turystycznych jest zgodne z tzw. „zasadą dobrego sąsiedztwa” wyodrębnionych jednostek urbanistycznych, nie zostanie naruszony ład przestrzenny. Natomiast zabudowa działki nr ew. 139/24 zgodnie z obowiązującym planem zabudową zagrodową może powodować konflikty społeczne i środowiskowe.

Porównanie ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rajgród z przewidywanymi rozwiązaniami zamierzonymi do wprowadzenia zmian w planie zagospodarowania przestrzennego potwierdza ich wzajemną zgodność i wykazuje, że plan będzie realizował kierunki rozwoju i kształtował obszar w zakresie struktury przestrzennej – zgodnie z polityką zawartą w Studium.

Zmiana planu spowoduje realizację oczekiwań właścicieli nieruchomości, co do kierunków i zasad zagospodarowania terenu, jak też do wzrostu wartości nieruchomości. Sporządzenie zmiany planu jest celowe i uzasadnione, jak również zgodne z ustaleniami obowiązującego studium.

Ustalenia niniejszej zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybczyzna, wsi Czarna Wieś, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród, nie naruszają ustaleń obowiązującego 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 roku, z jego zmianą uchwałą nr XXVII/176/09 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 31 sierpnia 2009 roku.

Zgodnie z art. 27 zmiana planu miejscowego następuje w takim trybie, jakim jest on uchwalany. Zmiana planu zawiera pełny zakres rozstrzygnięć i ustaleń określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Kierując się celem sporządzenia planu oraz koniecznością zgodności ustaleń zmiany planu z ustaleniami Studium, istniejącym sposobem zagospodarowania terenu i interesem osób prywatnych objętych zmianą planu, nie znaleziono alternatywnych rozwiązań w stosunku do tych, które przyjęto w zmianie planu.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, z późn. zm.) procedurę formalno – prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. 2016 poz. 353, z późn. zm.).

Projekt planu wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko ustaleń zmiany planu po uzyskaniu pozytywnej opinii Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej działającej przy Burmistrzu Rajgrodu udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom, a następnie wyłożony do publicznego wglądu.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybczyzna, wsi Czarna Wieś, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród w odniesieniu do działki nr ew. 139/24, położonej w Czarnej Wsi wraz z przyległym fragmentem drogi gminnej oraz działki nr ew. 340/2 położonej we wsi Woźnawieś wraz z przyległymi fragmentami dróg powiatowych wraz z Prognozą oddziaływania na środowisko sporządzonej w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 kwietnia 2016 roku do 4 maja 2018 roku (włącznie) w siedzibie Urzędu Miejskiego w Rajgrodzie. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie zmiany planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w dniu 16 kwietnia 2018 roku w siedzibie Urzędu Miejskiego w Rajgrodzie.

Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 25 maja 2018 roku (włącznie). W tym czasie nie zgłoszono żadnych uwag.

§ 14. Integralną częścią zmiany planu jest część tekstowa, stanowiąca treść uchwały oraz następujące załączniki:

- 1) Załącznik graficzny nr 1 – rysunek zmiany planu w skali 1:1000 dotyczący wsi Czarna Wieś;
- 2) Załącznik graficzny nr 2 – rysunek zmiany planu w skali 1:1000 dotyczący wsi Woźnawieś;
- 3) Załącznik nr 3 – Rozstrzygnięcie w sprawie zgłoszonych uwag do projektu zmiany planu miejscowego do publicznego wglądu;
- 4) Załącznik nr 4 – Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ustalonych w zmianie planu, które należą do zadań własnych gminy.

Burmistrz Rajgrodu dokonał analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w celu oceny aktualności studium i planów miejscowych obecnej kadencji.

Rada Miejska w Rajgrodzie podjęła uchwałę Nr XXXVIII/324/2018 z dnia 27 marca 2018 roku sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Rajgród

i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Rajgród.

W §2 ust. 2 powyższej uchwały stwierdzono częściowy brak aktualności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybczyzna, wsi Czarna Wieś, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród podlegający w części zmianie został uchwalony uchwałą Nr X/67/11 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 21 października 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybczyzna, wsi Czarna Wieś, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród.

Należy zaznaczyć, iż „Analiza zmian...” została wykonana w 2018 roku w trakcie sporządzania niniejszej analizy. Niniejsza zmiana planu została uwzględniona w tej analizie.

Ustalono, że dalsze działania w sprawie sporządzania planów miejscowych należy prowadzić w oparciu o ustalenia obowiązującego 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 roku oraz jego zmianą uchwaloną uchwałą nr XXVII/176/09 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 31 sierpnia 2009 roku.

Obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rajgród pozostaje w obrocie prawnym, pomimo że nie jest zgodne z obecnie obowiązującymi przepisami art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wielokrotnie zmienianej od samego początku jej powstania, a także nie spełnia wymogów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z dnia 26 maja 2004 r. Nr 118, poz. 1233).

Stwierdzono, że w zakresie polityki zawartej w Kierunkach zagospodarowania przestrzennego Studium miasta i gminy jest nadal aktualne.

W analizie wskazano, że sporządzone plany (zmiany planów) są aktualne. Z tego powodu nie ma konieczności uchwalania nowych planów dla obszarów objętych planami, mimo że ustalenia tych planów nie zawierają wszystkich wymogów określonych w art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w jej obecnym brzmieniu. Jednak sześć planów uznano za częściowo nieaktualne z innych wymogów niż formalno - prawne. Do nich należy „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Rybczyzna, wsi Czarna Wieś, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród”. Część terenów objęta została kolejnymi planami lub zmianą planu będącymi już w opracowaniu. Powodem nowych opracowań jest przede wszystkim ujawniona konieczność dokonania zmian lub ujawnione potrzeby nowego zagospodarowania.

Z analizy wynikają następujące wnioski:

1. Zawartość Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rajgród nie jest zgodna z obecnie obowiązującymi przepisami. W okresie obowiązywania Studium zmieniły się również uwarunkowania. Studium uchwalone zostało w pełnym zakresie.
2. W związku z intensywnymi pracami nad zmianą przepisów związanych z planowaniem przestrzennym (inwestycje, prawo budowlane i in.), z ewentualnym opracowaniem nowego Studium należy się wstrzymać do czasu wprowadzenia nowych przepisów. Studium gminy Rajgród, co do zasady jest nadal zgodne z polityką przestrzenną gminy.
3. Działania związane z ewentualnym sporządzaniem planów miejscowych niezgodnych z obowiązującym Studium należy prowadzić w oparciu o ustalenia zmienionego studium lub po dokonaniu odpowiedniej zmiany Studium.

W sprawie zmiany obowiązującego „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybczyzna, wsi Czarna Wieś, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród”, wpłynął wniosek właściciela nieruchomości oznaczonej nr ew. 139/24, położonej w miejscowości Czarna Wieś, w gminie Rajgród. Ponadto zmiana planu wypełnia dyspozycję wynikającą z Uchwały Nr VIII/78/11 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 23 maja 2011 roku w sprawie zmiany Rozporządzenia Wojewody Podlaskiego w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierza Rajgrodzkiego” w odniesieniu do działki nr ew. 340/2 położonej we wsi Woźnawieś, gm. Rajgród. Ustalenia te zostały utrzymane w Uchwale Nr XII/91/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 roku w sprawie wyznaczenia Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Rajgrodzkie” (opublikowanej w Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 26 czerwca 2015 roku, poz. 2119). Obszar powstał z połączenia Obszaru Chronionego Krajobrazu „Jeziora Rajgrodzkie”.

Zmiana planu nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Rajgród.

W związku z powyższym, należy stwierdzić, że spełniony został wymóg art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Nie opracowano wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych.

3. Wpływ zmiany planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Obciążenia finansowe, które ponosi gmina w związku z uchwaleniem zmiany planu, będą mają różny charakter i zakres. Mogą się one ujawniać w różnym czasie i rozmiarze, w zależności od zapisów zawartych w zmianie planu i rozwoju procesu inwestycyjnego.

Gmina ponosi skutki prawne i finansowe, jeżeli w związku z uchwaleniem lub zmianą miejscowego planu przestrzennego:

- korzystanie z nieruchomości lub jej części w dotychczasowy sposób lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem stało się niemożliwe, bądź istotnie ograniczone, to właściciel lub użytkownik wieczysty może żądać w takim przypadku od gminy: odszkodowania, wykupienia nieruchomości lub jej części, lub zamiany nieruchomości na inną;
- następuje spadek wartości nieruchomości, a właściciel lub użytkownik wieczysty zbywa tę nieruchomość i nie skorzystał z praw wymienionych jw., może żądać od miasta odszkodowania równego obniżeniu wartości nieruchomości. miasto realizując zadania własne i przepisy prawa musi przejąć (wykupić) nieruchomości przeznaczone pod:
 - drogi;
 - tereny zielone;
 - inne lokalne cele publiczne.

Do zadań gminy należy budowa:

- dróg;
- sieci kanalizacyjnej;
- sieci deszczowej;
- sieci wodociągowej;
- urządzenia terenów zielonych.

Nie przewiduje się, aby zaistniały powyższe okoliczności. Nie przewiduje się budowy nowej infrastruktury technicznej oraz dróg. Są one już zrealizowane, a w przypadku wystąpienia takiej konieczności będą realizowane w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.

W przypadku niniejszej zmiany planu gmina w zasadzie poniesie koszty:

- opracowania planu;
- wykonania wycen dla ustalenia różnych rekompensat i nabycia nieruchomości.

4. Rozstrzygnięcie uwag do zmiany planu

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybczyzna, wsi Czarna Wieś, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród w odniesieniu do działki nr ew. 139/24, położonej w Czarnej Wsi wraz z przyległym fragmentem drogi gminnej oraz działki nr ew. 340/2 położonej we wsi Woźnawieś wraz z przyległymi fragmentami dróg powiatowych był wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 kwietnia 2018 roku do 4 maja 2018 roku (włącznie) w siedzibie Urzędu Miejskiego w Rajgrodzie. Uwagi do projektu planu można było składać do dnia 25 maja 2018 roku. W wyznaczonym okresie nie wpłynęły uwagi.