

**UCHWAŁA NR XLVIII/325/22
RADY MIEJSKIEJ W RAJGRODZIE**

z dnia 27 maja 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rajgród (tereny położone na obszarze wsi Woźnawieś)

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, 583), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1326, 2163) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w wykonaniu uchwały Nr XVIII/122/20 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 31 marca 2020 r., uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I – PRZEPISY OGÓLNE

Rozdział 1.

– Zakres obowiązywania planu

§ 1.

Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rajgród (tereny położone na obszarze wsi Woźnawieś), nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rajgród uchwalonego uchwałą Nr XXV/184/01 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 26 października 2001 r. w sprawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rajgród zmienioną uchwałą Nr XXVII/176/09 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 31 sierpnia 2009 r.

§ 2.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rajgród (tereny położone na obszarze wsi Woźnawieś), zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunków planu w skali 1:1000 stanowiących załączniki **Nr 1a** i **Nr 1b** do niniejszej uchwały.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są również:

- 1) załącznik **Nr 2** – dotyczący sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 2) załącznik **Nr 3** – dotyczący sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 3) załącznik **Nr 4** zawierający dane przestrzenne.

3. Plan obejmuje dwa obszary o łącznej powierzchni około 3,65 ha, położone na gruntach miejscowości Woźnawieś, w tym:

- 1) obszar o powierzchni 2,0011 ha położony przy drodze powiatowej nr 1216B – załącznik Nr 1a do uchwały,
- 2) obszar o powierzchni około 1,65 ha położony w rejonie zakola rzeki Jegrznia – załącznik Nr 1b do uchwały.

4. Przeznacza się na cele nieleśne 0,6705 ha gruntów leśnych lasów niepaństwowych będących użytkiem leśnym klasy LsVI, stanowiących działkę o numerze ewidencyjnym 36/6 na załączniku Nr 1a (tereny 1MN,ML i 1KDW), na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego – decyzja Nr DGN-III.7151.8.1.2021 z dnia 20 maja 2021 r.

§ 3.

1. Celem regulacji zawartych w planie jest:

- 1) ustalenie zasad zagospodarowania terenów objętych planem;
- 2) określenie zasad z zakresu kształtowania przestrzeni oraz uzbrojenia terenów.

2. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa rekreacji indywidualnej – tereny oznaczone na rysunku planu symbolem MN,ML
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług – teren oznaczony na rysunku planu symbolem MNU;
- 3) teren drogi gminnej oznaczony na rysunku planu symbolem KDD;
- 4) tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

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

- 1) granica planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny;
- 3) symbole przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) wymiarowanie wyrażone w metrach.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne, w tym oznaczenie obszarów zabytków (stanowisk archeologicznych) na załączniku Nr 1b oraz linii wydzielenia wewnętrznego strefy A na załączniku Nr 1a, mają charakter informacyjny.

5. Oznaczenia terenów (symbole w kolorze czerwonym i napisane kursywą), znajdujące się poza granicami obszarów objętych planem, są informacją i oznaczeniami zawartymi w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Rybczyzna, wsi Czarna Wieś, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród uchwalonym uchwałą Nr X/67/11 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 21 października 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 278 z dnia 18 listopada 2011 r., poz. 3369), zmienionym uchwałą Nr XL/339/18 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 29 maja 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z dnia 8 czerwca 2018 r. poz. 2601) 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.

Rozdział 2.

– Pojęcia użyte w planie

§ 4.

Ileokroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) granicy planu – należy przez to rozumieć linię pokrywającą się z zewnętrzną linią rozgraniczającą obszarów objętych planem;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub części budowli w kierunku drogi lub innych terenów, w tym linii brzegowej rzeki Jegrznia;
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć całkowitą powierzchnię zabudowy, czyli sumę powierzchni zabudowy wszystkich znajdujących się na działce budynków;
- 5) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej lub terenu;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 7) urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć grunt rodzimy oraz grunt o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną wegetację roślin i retencję wód opadowych i roztopowych oraz wody powierzchniowe.

DZIAŁ II - USTALENIA PLANU

Rozdział 3.

– Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Zasady kształtowania krajobrazu i ładu przestrzennego

§ 5.

1. Tereny objęte planem położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Rajgrodzkie” uchwalonym uchwałą Nr XII/91/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Rajgrodzkie” (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 26 czerwca 2015 r., poz. 2119) zmienionego uchwałą Nr L/470/18 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 25 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 29 czerwca 2018 r., poz. 2908).

2. W granicach Obszaru, o którym mowa w ust. 1 obowiązują przepisy odrębne, w tym określone w uchwałach jw.

§ 6.

Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania:

- 1) przedsięwzięć zaliczanych w przepisach odrębnych do inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu uzbrojenia terenu;
- 2) obiektów budowlanych, których użytkowanie może powodować przekroczenie standardów jakości środowiska i zamieszkania w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 7.

1. W zakresie ochrony **środowiska gruntowo - wodnego i wód powierzchniowych** ustala się:

- 1) zakaz odprowadzania do gruntu i wód powierzchniowych ścieków, zawierających substancje zanieczyszczające w ilościach przekraczających dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń, które są określone w przepisach odrębnych;
- 2) odprowadzanie ścieków bytowych docelowo do kanalizacji sanitarnej; do czasu jej wybudowania dopuszcza się czasowe odprowadzanie ścieków do szczelnych i bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe, z których ścieki te będą transportowane do gminnej oczyszczalni;
- 3) dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do przydomowych indywidualnych oczyszczalni ścieków przy zachowaniu wymogu, by lokalizacja i technologia przydomowej oczyszczalni ścieków była dostosowana do warunków gruntowo-wodnych;
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowo na teren własnej działki, w tym do gruntu, do dołów chłonnych, zbiorników retencyjnych lub zbiorników na deszczówkę.

2. W zakresie **ochrony powietrza atmosferycznego** ustala się obowiązek stosowania w systemach grzewczych budynków niskoemisyjnych nośników energii.

3. W zakresie **ochrony przed hałasem** ustala się obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolami 1MN,ML, 2MNU,ML, 3MN,ML i 4MN,ML jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych.

4. W zakresie **ochrony powierzchni ziemi** przed zanieczyszczeniami ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi zapewniającymi ochronę życia i zdrowia ludzi oraz ochronę środowiska.

5. W zakresie **ochrony krajobrazu** obowiązują ustalenia niniejszej uchwały dotyczące poszczególnych terenów.

6. W zakresie **kształtowania krajobrazu, w tym ład przestrzenny**, ustala się dla obszarów objętych planem warunki zagospodarowania terenów oraz parametry i formy zabudowy zawarte w §16 i §17 niniejszej uchwały oraz że:

- 1) obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia należy projektować w sposób zharmonizowany w zakresie zastosowanych materiałów i kolorystyki;
- 2) niezabudowane i nieutwardzone części działek lub terenów należy zagospodarować zielenią ozdobną oraz elementami małej architektury, stanowiącymi harmonijne uzupełnienie zabudowy.

Rozdział 4.

– Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8.

1. Na obszarze objętym planem, położonym w rejonie zakola rzeki Jegrznia (załącznik Nr 1b) znajdują się następujące zabytki (stanowiska) archeologiczne ujęte w ewidencji Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

- 1) stanowisko nr 17 na obszarze AZP 26-82 Woźnawieś – na części terenów oznaczonych symbolami 4MN,ML i KDD – zawierające ślady osadnictwa kultury jaćwieskiej (wczesne średniowiecze – późna faza i późne średniowiecze – okres nowożytny);
- 2) stanowisko nr 18 na obszarze AZP 26-82 Woźnawieś – na części terenu oznaczonego symbolem 4MN,ML – zawierające:
 - ślad osadnictwa, późny paleolit,
 - obozowisko – osada, mezolit – wczesna epoka brązu (kultura niemeńska),
 - ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze (kultura niemeńska),
 - ślad osadnictwa, późne średniowiecze – okres nowożytny.

3. Ustala się ochronę zabytków (stanowisk) archeologicznych, o których mowa w ust.1, przedmiotem których są domniemane relikty archeologiczne – obiekty, warstwy i struktury podziemne – stanowiące pozostałości terenowe i ślady osadnictwa pradziejowego i historycznego.

4. Zmiana zagospodarowania terenów i prowadzenie robót budowlanych, w tym robót ziemnych na obszarach stanowisk archeologicznych, wymagają postępowania zgodnego z zasadami uregulowanymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

– Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 9.

Ustalenia z zakresu komunikacji

1. Obsługa komunikacyjna dotycząca terenów 1MN,ML i 2MNU,ML na załączniku Nr 1a:

- 1) z istniejącej, poza granicą planu, drogi powiatowej oznaczonej symbolem KDLp;
- 2) drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KDW o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m wraz z trójkątami widoczności;
- 3) dróg wewnętrznych, znajdujących się poza granicami planu, oznaczonych symbolem KDW wraz z poszerzeniem oznaczonym symbolem 2KDW o szerokości 3 m i trójkątami widoczności.

2. Obsługa komunikacyjna dotycząca terenów 3MN,ML i 4MN,ML na załączniku Nr 1b z istniejącej drogi gminnej oznaczonej symbolem KDD.

3. W liniach rozgraniczających dróg, o których mowa w ust.1 i ust.2 ustala się zakaz realizacji wszelkich obiektów niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, w tym również tymczasowych, z wyjątkiem urządzeń technicznych i obiektów liniowych uzbrojenia terenu.

4. Miejsca postojowe (w tym garaże) obsługujące projektowaną zabudowę należy zapewnić na terenie realizowanej inwestycji, przy czym minimalna liczba miejsc postojowych powinna wynosić:

- 1) dla funkcji mieszkaniowej i rekreacji indywidualnej – dwa miejsca postojowe na jeden lokal mieszkalny lub jeden budynek rekreacji indywidualnej, w tym również w garażach;
- 2) dla funkcji usługowych na terenie 2MNU,ML (załącznik Nr 1a) należy zapewnić jedno miejsce postojowe na jeden domek letniskowy i jedno miejsce namiotowe, w tym minimum dwa miejsca postojowe dla samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową, poprzez realizację parkingu wielostanowiskowego.

§ 10.

Zaopatrzenie w wodę

1. Zaopatrzenie w wodę – z istniejącej gminnej sieci wodociągowej. W przypadku podziału terenu 1MN,ML na działki budowlane (załącznik Nr 1a) dopuszcza się rozbudowę, istniejącej w drodze powiatowej, sieci wodociągowej na terenie drogi wewnętrznej IKDW.

2. Dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych do celów gospodarczych.

§ 11.

Ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków

1. **Odprowadzanie ścieków bytowych** – do kanalizacji sanitarnej, przydomowych oczyszczalni ścieków lub czasowo do szczelnych zbiorników na nieczystości zgodnie z §7 ust.1 punkty 2 i 3.

2. **Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych** zgodnie z §7 ust.1 punkt 4, przy spełnieniu warunków określonych w przepisach odrębnych.

§ 12.

Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w energię cieplną

Zaopatrzenie w energię cieplną przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem nośników energii w systemach grzewczych budynków, o których mowa w §7 ust.2.

§ 13.

Ustalenia z zakresu elektroenergetyki

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących oraz projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych.

2. Ustala się konieczność udostępniania terenów, na których znajdują się urządzenia elektroenergetyczne, w celu prowadzenia prawidłowej eksploatacji tych urządzeń.

§ 14.

W zakresie **gospodarki odpadami stałymi** ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów w oparciu o plan gospodarki odpadami oraz pozostałe przepisy odrębne.

§ 15.

1. W zagospodarowaniu terenów i poszczególnych działek budowlanych należy uwzględnić istniejące uzbrojenie terenu.

2. Ustala się możliwość przebudowy, rozbudowy wszelkich istniejących elementów uzbrojenia terenu oraz budowy nowych na całym obszarze objętym planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się obowiązek podłączenia istniejących i projektowanych obiektów do niezbędnych do ich funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 6.

– Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami 1MN,ML, 3MN,ML i 4MN,ML

§ 16.

1. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami **1MN,ML (ok. 0,53 ha – załącznik Nr 1a)**, **3MN,ML (ok. 0,59 ha – załącznik Nr 1b)** i **4MN,ML (0,93 ha – załącznik Nr 1b)** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę rekreacji indywidualnej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz uzbrojeniem terenu.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) zasady podziału terenu na działki budowlane:

- a) minimalna szerokość działki i jej frontu – na terenie 1MN,ML – 23 m, na terenach 3MN,ML i 4MN,ML – 25 m,
- b) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1300 m² na terenach 1MN,ML i 3MN,ML oraz 1500 m² na terenie 4MN,ML;

2) zasady zagospodarowania działki budowlanej:

a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- 20% powierzchni działki budowlanej,

przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć łącznie 600 m²; nie ustala się minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy,

b) na terenie 1MN,ML, na który uzyskano zgodę na zmianę jego przeznaczenia na cele nieleśne w formie decyzji, o której mowa w §2 ust.4, należy zachować istniejący drzewostan w możliwie największym stopniu dokonując wycinki drzew wyłącznie w niezbędnym zakresie, kolidującym z projektowanym zagospodarowaniem,

c) pozostałą część działki budowlanej należy przeznaczyć na:

- powierzchnię biologicznie czynną – minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
- obiekty małej architektury,
- utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe;

3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy do 10% w ramach powierzchni, o której mowa w punkcie 2a;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- a) od drogi powiatowej KDLp i drogi gminnej KDD oraz od rzeki Jegrznia – zgodnie z rysunkami planu,
- b) od dróg wewnętrznych KDW, 1KDW i 2KDW – zgodnie z rysunkiem planu.

3. Warunki realizacji zabudowy:

1) ustala się następujące parametry budynków mieszkalnych i rekreacji indywidualnej jako obowiązujące dla projektowanej zabudowy:

- a) wysokość maksymalna – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga w formie poddasza, przy czym wysokość budynków nie może przekraczać 10 m,
- b) dachy – symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰;

2) ustala się następujące parametry budynków garażowych i gospodarczych:

- a) wysokość maksymalna – budynki parterowe (z dopuszczeniem realizacji poddasza), wysokość budynków nie może przekraczać 6 m,

- b) dachy – symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20⁰ do 40⁰,
 - c) dopuszcza się grupowanie tych budynków i ich lokalizację po granicy z sąsiednią działką;
 - d) ustala się obowiązek zharmonizowania architektury budynków garażowych i gospodarczych z architekturą budynków o funkcji podstawowej;
- 3) w zakresie wystroju zewnętrznego budynków ustala się:
- kolorystykę ścian budynków – stonowaną, w odcieniach bieli, beżu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak drewno, kamień, cegła,
 - kolorystykę pokrycia dachów – w odcieniach brązu, ciemnej czerwieni i szarości,
 - dopuszcza się stosowanie akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji;
- 4) kolorystyka obiektów małej architektury i ogrodzeń powinna współgrać z kolorystyką budynków.
4. Maksymalna wysokość zabudowy dotycząca obiektów budowlanych, z wyłączeniem budynków, o których mowa w ust.3 punkty 1 i 2 – 6 m.
5. Obsługa komunikacyjna terenów – zgodnie z §9.

Rozdział 7.

– Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem 2MNU,ML

§ 17.

1. Teren oznaczony na rysunku planu (załącznik Nr1a) symbolem **2MNU,ML (ok. 1,28 ha)** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zabudowę usługową z zakresu usług turystycznych i zabudowę rekreacji indywidualnej wraz z zielenią urządzoną, obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz uzbrojeniem terenu.

2. Zabudowa usługowa, o której mowa w ust.1 może być realizowana w formie obiektów i budowli takich jak: domki letniskowe, pole namiotowe, sanitariaty, rekreacyjny zbiornik wodny i inne związane z funkcją turystyczną, z wyjątkiem budynków zakwaterowania turystycznego, jak hotele, motele, pensjonaty, domy wypoczynkowe, schroniska turystyczne.

3. W strefie wydzielenia wewnętrznego „A” ustala się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo-usługowej w formie wolno stojącej.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się realizację budynków mieszkalno-usługowych, w których funkcja usługowa nie może przekraczać 50% powierzchni użytkowej budynku.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) zasady podziału terenu na działki budowlane:

a) minimalna szerokość działki i jej frontu – 23 m,

b) minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500 m²; na terenie wydzielenia wewnętrznego „A” – 1200 m²;

2) zasady zagospodarowania działki budowlanej:

a) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- 30% powierzchni działki budowlanej,

przy czym powierzchnia zabudowy nie może przekroczyć łącznie 1500 m²; nie ustala się minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy,

b) pozostałą część działki budowlanej należy przeznaczyć na:

- powierzchnię biologicznie czynną – minimum 40% powierzchni działki budowlanej,

- obiekty małej architektury,

- utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe;

3) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych i gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy do 15% w ramach powierzchni, o której mowa w punkcie 2a;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi powiatowej KDLP i od dróg wewnętrznych KDW i 1KDW – zgodnie z rysunkiem planu.

5. Warunki realizacji zabudowy:

1) ustala się następujące parametry budynków mieszkalnych i mieszkalno-usługowych jako obowiązujące dla projektowanej zabudowy:

a) wysokość maksymalna – dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga w formie poddasza, przy czym wysokość budynków nie może przekraczać 10 m,

b) dachy – symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30⁰ do 45⁰;

2) ustala się następujące parametry budynków rekreacji indywidualnej, letniskowych, garażowych i gospodarczych:

a) wysokość maksymalna – budynki parterowe (z dopuszczeniem realizacji poddasza), wysokość budynków nie może przekraczać 8 m,

b) dachy – symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15⁰ do 40⁰,

c) ustala się obowiązek zharmonizowania architektury budynków garażowych i gospodarczych z architekturą budynków o funkcji podstawowej;

3) w zakresie wystroju zewnętrznego budynków ustala się:

- kolorystykę ścian budynków – stonowaną, w odcieniach bieli, beżu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji, takich jak drewno, kamień, cegła,

- kolorystykę pokrycia dachów – w odcieniach brązu, ciemnej czerwieni i szarości,

- dopuszcza się stosowanie akcentów kolorystycznych na maksimum 10 % powierzchni elewacji;

4) kolorystyka obiektów małej architektury i ogrodzeń powinna współgrać z kolorystyką budynków;

6. Maksymalna wysokość zabudowy dotycząca obiektów budowlanych, z wyłączeniem budynków, o których mowa w ust.3 punkty 1 i 2 – 6 m;

7. Obsługa komunikacyjna terenów – zgodnie z §9.

Rozdział 8.

– Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem KDW

§ 18.

1. Tereny oznaczone na rysunku planu (załącznik Nr 1a) symbolami **1KDW (ok. 0,14 ha)** i **2KDW (ok. 0,05 ha)** przeznacza się pod drogi wewnętrzne, przy czym teren **2KDW** stanowi poszerzenie istniejącej poza granicą planu drogi wewnętrznej, wraz z innymi obiektami liniowymi infrastruktury technicznej, w tym, między innymi, wodociągowymi, kanalizacyjnymi, elektrycznymi i telekomunikacyjnymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, o których mowa §9 ust. 3.

Rozdział 9.

– Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KDD

§ 19.

1. Teren oznaczony na rysunku planu (załącznik Nr 1b) symbolem **KDD (ok. 0,13 ha)** przeznacza się pod drogę gminną wraz z innymi obiektami liniowymi infrastruktury technicznej, w tym, między innymi, wodociągowymi, kanalizacyjnymi, elektrycznymi i telekomunikacyjnymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych, o których mowa §9 ust. 3.

DZIAŁ III – PRZEPISY KOŃCOWE

§ 20.

W planie nie określono:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ponieważ powyższa problematyka nie dotyczy planu.

§ 21.

Ustala się stawkę procentową jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości 30%.

§ 22.

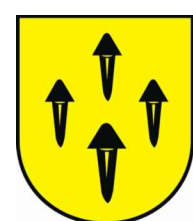
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Rajgrodu.

§ 22.

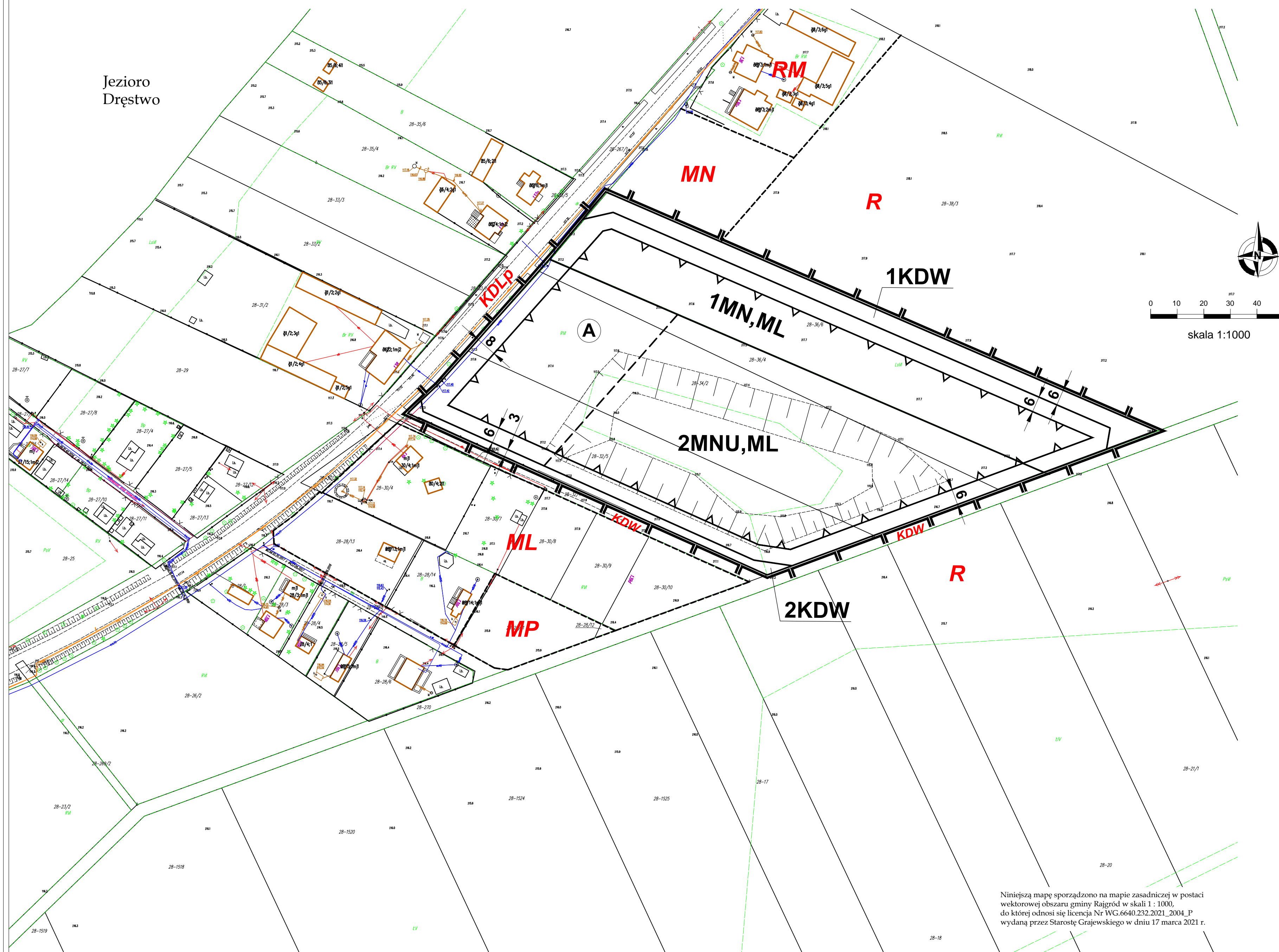
Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej

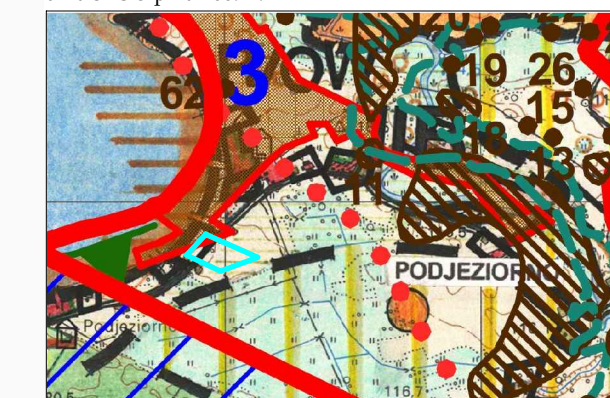
Marek Bućko



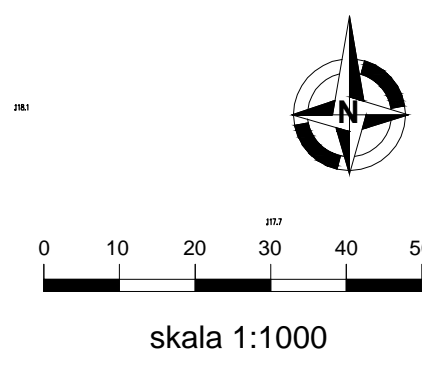
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RAJGRÓD (TERENY POŁOŻONE NA OBSZARZE WSI WOŹNAWIEŚ)



Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rajgród uchwalonego uchwałą Nr XXV/184/01 Rady Miejskiej w Rajgródzie z dnia 26 października 2001 r. i zmienionego uchwałą Nr XXVII/176/09 Rady Miejskiej w Rajgródzie z dnia 31 sierpnia 2009 r.



granica planu



OZNACZENIA	
	granica planu
	linia rozgraniczająca
	nieprzekraczalna linia zabudowy
MN	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna
MNU	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług
ML	zabudowa rekreacji indywidualnej
1KDW	droga wewnętrzna
2KDW	poszerzenie drogi wewnętrznej
	strefa A wydzielenia wewnętrznego

	POWIERZCHNIE	RAZEM
1MN,ML	5 296,75 m ²	20 011,00 m ²
2MNU,ML	12 828,25 m ²	
1KDW	1 408,25 m ²	
2KDW	477,75 m ²	

OZNACZENIA
 zawarte w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Rybaczyna, wsi Czarna Wiesz, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród uchwalonym uchwałą Nr X/67/11 Rady Miejskiej w Rajgródzie z dnia 21 października 2011 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 278 z dnia 18 listopada 2011 r., poz. 3369), zmienionym uchwałą Nr XL/339/18 Rady Miejskiej w Rajgródzie z dnia 29 maja 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Podl. z dnia 8 czerwca 2018 r., poz. 2601) w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybaczyna, wsi Czarna Wiesz, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród – Uchwała Nr X/67/11 Rady Miejskiej w Rajgródzie z dnia 21 października 2011 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Rybaczyna, wsi Czarna Wiesz, części wsi Woźnawieś i części miasta Rajgród w odniesieniu do działki nr ew. 139/24, położonej w Czarniej Wsi wraz z przyległym fragmentem drogi gminnej oraz działki nr ew. 340/2 położonej we wsi Woźnawieś wraz z przyległymi fragmentami dróg powiatowych.

ML; MP; MN; R; RM	przeznaczenie terenów
KDLP; KDW	droga

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY RAJGRÓD (TERENY POŁOŻONE NA OBSZARZE WSI WOŹNAWIEŚ)	
OPRACOWAŁ ZESPÓŁ AUTORSKI W SKŁADZIE:	
mgr inż. arch. Andrzej Zajkowski upr. arch. Lom. 72/87	główny projektant, zagadnienia funkcjonalno-przestrzenne
mgr inż. arch. Katarzyna Kuźniak upr. urb. 1206/91	projektant, zagadnienia funkcjonalno-przestrzenne
mgr inż. arch. Małgorzata Hoser	ochrona i kształtowanie środowiska, prognoza oddziaływania na środowisko
mgr inż. arch. Anna Zajkowska upr. arch. 8/PDOK/2017	współpraca, opracowanie graficzne

Niniejszą mapę sporządzono na mapie zasadniczej w postaci wektorowej obszaru gminy Rajgród w skali 1 : 1000, do której odnosi się licencja Nr WG.6640.232.2021_2004_P wydaną przez Starostę Grajewskiego w dniu 17 marca 2021 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVIII/325/22
Rady Miejskiej w Rajgrodzie
z dnia 27 maja 2022 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rajgród (tereny położone na obszarze wsi Woźnawieś)

1. Rada Miejska w Rajgrodzie, po zapoznaniu się z uwagą, wniesioną do projektu planu w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 15 lutego 2022 r. do 10 marca 2022 r., w całości podtrzymuje stanowisko zawarte w Zarządzeniu Nr 312/22 Burmistrza Rajgrodu z dnia 11 marca 2022 r.

Po okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, w terminie do 25 marca 2022 r. nie wpłynęła żadna uwaga.

2. Uwaga nieuwzględniona dotyczy zmniejszenia wysokości stawki procentowej jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu.

Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasady ich finansowania

I. W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rajgród (tereny położone na obszarze wsi Woźnawieś) przewiduje się realizację (budowę lub przebudowę) następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) teren drogi KDD na załączniku Nr 1b, która znajduje się w ciągu drogi KDD w obowiązującym planie miejscowym, o którym mowa w §3 ust.5 uchwały,
- 2) sieć wodociągowa,
- 3) kanalizacja sanitarna,
- 4) sieć i urządzenia elektroenergetyczne,
- 5) sieć i urządzenia teletechniczne.

II. Zasady nabycia i realizacji przez Gminę Rajgród terenów przeznaczonych w planie na cele publiczne:

Wykup gruntów pod poszerzenie drogi KDD ze środków własnych Gminy lub zamiana gruntów. Realizacja drogi ze środków własnych gminy.

III. Zasady realizacji infrastruktury technicznej

1. Sieć wodociągowa i sieć kanalizacji sanitarnej – środki własne zarządcy sieci i Gminy.
2. Sieci i urządzenia elektroenergetyczne, sieci i urządzenia teletechniczne – realizacja przez poszczególnych zarządców sieci na podstawie przepisów odrębnych ze środków własnych poszczególnych zarządców sieci.

Przewiduje się także wykorzystanie środków zewnętrznych, w tym z UE.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVIII/325/22

Rady Miejskiej w Rajgrodzie

z dnia 27 maja 2022 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE

Uzasadnienie potrzeby podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Rajgród (tereny położone na obszarze wsi Woźnawieś)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rajgród (tereny położone na obszarze wsi Woźnawieś) został opracowany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz.503) w wykonaniu uchwały Nr XVIII/122/20 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 31 marca 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia ww planu miejscowego.

Plan obejmuje dwa obszary o łącznej powierzchni około 3,65 ha, położone na gruntach miejscowości Woźnawieś, w tym:

- 1) obszar o powierzchni 2,0011 ha położony przy drodze powiatowej nr 1216B – załącznik Nr 1a do uchwały,
- 2) obszar o powierzchni około 1,65 ha położony w rejonie zakola rzeki Jegrznia – załącznik Nr 1b do uchwały.

Na obszarze objętym planem przewiduje się realizację zamierzeń inwestycyjnych związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz zabudową rekreacji indywidualnej. Plan obejmuje także tereny dróg.

W planie przeznaczono na cele nieleśne 0,6705 ha gruntów leśnych lasów niepaństwowych będących użytkiem leśnym klasy LsVI na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego – decyzja Nr DGN-III.7151.8.1.2021 z dnia 20 maja 2021 r.

Tereny objęte planem położone są na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Rajgrodzkie” uchwalonym uchwałą Nr XII/91/15 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 22 czerwca 2015 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Rajgrodzkie” (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 26 czerwca 2015 r., poz. 2119) zmienionego uchwałą Nr L/470/18 Sejmiku Województwa Podlaskiego z dnia 25 czerwca 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z dnia 29 czerwca 2018 r., poz. 2908).

W ww planie miejscowym określono:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 5) zasady kształtowania krajobrazu;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy, 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;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów.

W planie nie określono:

- 1) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnie zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ponieważ problematyka ta nie dotyczy planu.

W planie nie określono także problematyki, o której mowa w art.15 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jw., za wyjątkiem punktu 4a, 8 i 10.

Projekt planu został uzgodniony i zaopiniowany w zakresie, o którym mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wyłożony do publicznego wglądu w dniach od dnia 15 lutego 2022 r. do dnia 10 marca 2022 r., a także poddany został postępowaniu w sprawie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, zgodnie z ustawą 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. z 2021 r. poz. 2373 i 2389).

Na dzień 4 marca 2022 r. godz. 12⁰⁰ przewidziano spotkanie w celu przeprowadzenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Na spotkanie przysłała jedna osoba. Podczas rozmowy poruszono wielkość jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu i ustalenie jej w projekcie planu na poziomie 30%. W trakcie rozmowy wytłumaczono znaczenie tejże opłaty, zwanej rentą planistyczną i jej umocowanie w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak wyżej. Zgodnie z art.15 ust.2 punkt 12, w związku z art.36 ust.4 ustawy, stawkę tę ustala się w planie obowiązkowo. Powyższa opłata obowiązuje przez 5 lat od dnia wejścia planu w życie (art. 37 ust. 3 i 4 ustawy).

W trakcie wyłożenia projektu planu wniesiono jedną uwagę (w określonym na wnoszenie uwag do projektu planu, terminie – do dnia 25 marca 2022 r. – nie wniesiono żadnych uwag). Uwaga, dotycząca zmniejszenia wysokości stawki procentowej jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu jw., została wniesiona w dniu 28 lutego 2022 r. Uwaga ta została rozpatrzona i nieuwzględniona Zarządzeniem Nr 312/22 Burmistrza Rajgrodu z dnia 11 kwietnia 2022 r.

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym jw. plan miejscowy uchwała rada gminy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania. Część tekstowa planu stanowi treść uchwały, część graficzna oraz wymagane rozstrzygnięcia stanowią załączniki do uchwały.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rajgród (tereny położone na obszarze wsi Woźnawieś) nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rajgród zatwierdzonym uchwałą Nr XXV/184/01 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 26 października 2001 roku, zmienionego uchwałą Nr XXVII/176/09 Rady Miejskiej w Rajgrodzie z dnia 31 sierpnia 2009 roku w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rajgród.

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu przestrzennym... jw., a dotyczące zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego zostały zrealizowane w trakcie procedury związanej ze sporządzaniem planu jw., w tym przy

użyciu środków komunikacji elektronicznej. Zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych. Pozostałe wymogi, o których mowa w art.1 ust.2-4 spełnione zostaną w pełni po zrealizowaniu ustaleń planu po jego wejściu w życie.

Sporządzenie przedmiotowego planu zgodne jest z wynikami Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Rajgród 2013 – 2016. W dniu 27 marca 2018 r. Rada Miejska w Rajgrodzie podjęła uchwałę Nr XXXVIII/324/18 w sprawie aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Rajgród i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Rajgród przyjmując wyniki Analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Rajgród obejmującej lata 2013 – 2016.

Realizacja ustaleń planu będzie miała pozytywny wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy. Może przyczynić się do wzrostu zatrudnienia po zrealizowaniu funkcji usługowej. Przewiduje się także wzrost wpływów wynikających z podatków lokalnych.