

UCHWAŁA NR XXV/134/09
RADY GMINY SZUDZIAŁOWO

z dnia 10 września 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu działek Nr ew. 183, 184, 185, 188/2, 188/4, 188/5, 189/2, 189/3, 189/4, 190/8 i 315 o łącznej powierzchni 8,1ha, położonych na gruntach wsi Lipowy Most w Gminie Szudziałowo w woj. podlaskim, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (zagrodową agroturystyczną, pensjonatową i letniskową) – z dopuszczeniem jednorodzinnej, na zasadach wymienności oraz usług zdrowia i opieki społecznej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175 poz 1457, z 2006 r. Nr 17 poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48 poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180 poz. 1111, Nr 223 poz. 1458, z 2009 r. Nr 52 poz. 420), art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, 2005r. Nr 175 poz. 1462, z 2006r. Nr 12 poz. 63, z 2007r. Nr 75 poz. 493, Nr 80 poz. 541, Nr 191 poz. 1374, z 2008 r. Nr 237 poz. 1657, z 2009 r. Nr 1 poz. 3), oraz art. 15, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2008 r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz. 1227, Nr 201 poz. 1237, Nr 220 poz. 1413) uchwała się co następuje:

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej – zagrodowej agroturystycznej, pensjonatowej i letniskowej z dopuszczeniem jednorodzinnej (na zasadzie wymienności) oraz komercyjnych usług zdrowia i opieki społecznej, o łącznej powierzchni 8,1ha, obejmującej działki Nr ew.: 183, 184, 185, 188/2, 188/4, 188/5, 189/2, n 189/3, 189/4, 190/8 i 315, położone na gruntach wsi Lipowy Most w Gminie Szudziałowo, woj. podlaskie; składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

2. Granice terenu objętego planem wyznaczają: drogi gminne włączone w zakres opracowania, oznaczone w ewidencji geodezyjnej Nr 183, 184 i 185 – łączące teren opracowania z drogami powiatowymi: z Lipowego Mostu do miejscowości Nowy Ostrów i do wsi Talkowszczyzna, oraz granice działki oznaczonej w ewidencji geodezyjnej Nr ew. 190/6.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są również:

- 1) załącznik Nr 2 – stwierdzający zgodność ustaleń planu ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szudziałowo uchwalonym Uchwałą Nr III/14/98 Rady Gminy Szudziałowo z dnia 22 grudnia 1998r., wraz ze zmianami przyjętymi Uchwałą Nr XXV/133/09 Rady Gminy Szudziałowo z dnia 10 września 2009r.
- 2) załącznik Nr 3 – określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Szudziałowo, oraz zasady ich finansowania.

§ 3. Ustalenia ogólne:

1. Celem opracowania planu jest ustalenie zasad zagospodarowania i zabudowy terenu projektowanej zabudowy mieszkaniowej o różnym sposobie użytkowania i dopuszczeniem wymienności wraz z towarzyszącymi funkcjami usług komercyjnych; zdrowia i opieki społecznej, komunikacją oraz infrastrukturą techniczną, położonego w granicach Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej i chronionego obszaru specjalnej ochrony ptaków "Natura 2000" Puszcza Knyszyńska – w sposób niekolizyjny z otoczeniem i środowiskiem przyrodniczym.

2. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenu, szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźnik intensywności zabudowy;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki zabudowy;
- 3) zasady i warunki przekształceń i podziału nieruchomości;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej;
- 8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu;
- 9) ustalenia z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu

3. Nie ustala się z powodu braku ich występowania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
 - 2) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji.
4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:
- 1) planie – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
 - 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
 - 3) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych (art. 104 kodeksu postępowania administracyjnego);
 - 4) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
 - 5) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych rodzajach przeznaczenia podstawowego lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 6) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
 - 7) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć, takie przeznaczenie, które powinno dominować na danym terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi- stanowiąc jego funkcję podstawową;
 - 8) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, wzbogacające lub uzupełniające funkcję podstawową;
 - 9) obszarze opracowania i uchwalenia – należy przez to rozumieć obszar określony w §1 ust. 2 niniejszej uchwały;
 - 10) obszarze przestrzeni publicznej - należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych;
 - 11) urządzeniach i obiektach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zabudowy lub zagospodarowania, realizującego przeznaczenie podstawowe lub dopuszczalne terenu – w tym w szczególności: usług towarzyszących, infrastruktury technicznej, dojazdów i podjazdów, miejsc parkowania itp.;
 - 12) urządzeniach infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć urządzenia: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków i wód opadowych, gromadzenia odpadów stałych, elektroenergetyki, gazownicze, ciepłownicze i telekomunikacyjne;
 - 13) obiektach usługowych nieuciążliwych dla środowiska - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie są wymienione w rozporządzeniu określonym w odrębnych przepisach szczególnych, jako obligatoryjnie wymagających sporządzenia raportu ich oddziaływania na środowisko oraz decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach zgody na ich realizację;
 - 14) tymczasowym użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu - należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu, do czasu jego wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie;
 - 15) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej zabudowy do powierzchni terenu.

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

- 1) granice terenu objętego planem;

- 2) ciągle linie rozgraniczające tereny i symbole terenów;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) klasyfikacja i podstawowe parametry ulic
6. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i postulatywny.

DZIAŁ II. USTALENIA DLA TERENÓW OBJĘTYCH PLANEM

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 4. Ustala się symbole przeznaczenia terenów i warunków ich zabudowy:

1. Teren oznaczony w rysunku planu symbolem **MR** – stanowi istniejącą i projektowaną zabudowę zagrodową agroturystyczną z możliwością zmiany funkcji na zabudowę pensjonatową lub jednorodziną.

2. Dla terenu o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) istniejąca i projektowana zabudowa, w pierwszym etapie – o funkcji zagrodowej agroturystycznej – parterowa z poddaszem użytkowym i możliwością podpiwniczenia. Nie zaleca się podpiwniczenia zabudowy przy wysokim poziomie wód gruntowych;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy 0,25 – umożliwiający zachowanie minimum 70% powierzchni terenów biologicznie czynnych;
- 3) zabudowa adaptowana ulegająca przebudowie i zabudowa projektowana, o wysokich walorach architektoniczno-przestrzennych, uwzględniająca tradycje regionalne, nie może stanowić dominanty w otaczającym terenie leśnym. Forma architektoniczna, rodzaj wykończenia i kolorystyka budynków powinny tworzyć jedną całość z budynkami adaptowanymi na działce;
- 4) wysokość zabudowy – parterowa i użytkowe poddasze, lub 10,5m. (od najniższego poziomu terenu do kalenicy dachu budynku). Dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych zbliżonym do 45o – z dopuszczeniem odstępstwa o 20%;
- 5) szerokości elewacji frontowej nie ogranicza się i winna ona wynikać z potrzeb użytkowych inwestora i zachować wymagane odległości określone warunkami technicznymi od działek sąsiednich i granicy lasu określonej planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej (nie dotyczy zabudowy istniejącej);
- 6) warunki obsługi komunikacyjnej i zasady realizacji infrastruktury technicznej według ustaleń branżowych;
 3. Na terenie określonym w ust. 1 dopuszcza się:
 - 1) zabudowę mieszkaniową, jednorodziną lub pensjonatową;
 - 2) zabudowę gospodarczą uzupełniającą, towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej;
 - 3) zieleni urządzonej, towarzyszącej obiektom budowlanym;
 4. Na terenach określonych w ust. 1 zakazuje się:
 - 1) realizacji obiektów uciążliwych w rozumieniu rozporządzenia określonego przepisami szczególnymi, w sprawie określania rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań, wymagających zakwalifikowania przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, o ile wyniki raportu wykażą uciążliwość podejmowanego przedsięwzięcia dla środowiska, a w szczególności dla obszaru "NATURA 2000";
 - 2) budowy ogrodzeń z betonu, żelbetu lub materiałów odpadowych, przy czym ogrodzenia od strony ulic publicznych należy wykonywać jako ażurowe z prześwitami powyżej 40% i wysokości nie przekraczającej 1,60m;
 - 3) stosowania materiałów substandardowych, w tym sztucznych paneli elewacyjnych i pokryć dachowych płytami i blachami falistymi oraz papą;
 - 4) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do działalności rolniczej i agroturystycznej.

5. Teren oznaczony w rysunku planu symbolami **MP** – przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, pensjonatową;

6. Dla terenu o którym mowa w ust. 5 ustala się:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy 0,25 – umożliwiający zachowanie minimum 70% powierzchni terenów biologicznie czynnych;
- 2) zabudowa projektowana, o wysokich walorach architektoniczno przestrzennych, uwzględniająca tradycje regionalne, nie może stanowić dominanty w otaczającym terenie leśnym. Forma architektoniczna, rodzaj wykończenia i kolorystyka budynków powinny tworzyć jedną całość z otoczeniem;
- 3) wysokość zabudowy – parterowa i użytkowe poddasze, lub 10,5m. (od najniższego poziomu terenu do kalenicy dachu budynku). Dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych zbliżonym do 45° – z dopuszczeniem odstępstwa o 20%;
- 4) szerokości elewacji frontowej nie ogranicza się i winna ona wynikać z potrzeb użytkowych inwestora i zachować wymagane odległości określone warunkami technicznymi od działek sąsiednich i granicy lasu określonej planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej (z dopuszczeniem odstępstwa na uzasadniony wniosek inwestora w projekcie budowlanym inwestycji, przy zachowaniu jednak wymogów warunków technicznych);
- 5) warunki obsługi komunikacyjnej i zasady realizacji infrastruktury technicznej według ustaleń branżowych;
- 6) ustala się obowiązek prowadzenia robót budowlanych pod nadzorem archeologicznym na podstawie pozwolenia Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku w południowej części działek Nr ew. 188/5 i 189/3 na głębokość do 10,0m. od granicy własności;

7. Na terenie określonym w ust. 5 dopuszcza się;

- 1) zabudowę mieszkaniową, jednorodziną;
- 2) zabudowę gospodarczą uzupełniającą, towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej;
- 3) zieleń urządzonej, towarzyszącą obiektom budowlanym;

8. Na terenach określonych w ust. 5 zakazuje się;

- 1) realizacji obiektów uciążliwych w rozumieniu rozporządzenia określonego przepisami szczególnymi, w sprawie określania rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań, wymagających zakwalifikowania przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, o ile wyniki raportu wykażą uciążliwość podejmowanego przedsięwzięcia dla środowiska, a w szczególności dla obszaru "NATURA 2000";
- 2) budowy ogrodzeń z betonu, żelbetu lub materiałów odpadowych, przy czym ogrodzenia od strony ulic publicznych należy wykonywać jako ażurowe z prześwitami powyżej 40% i wysokości nie przekraczającej 1,60m;
- 3) stosowania materiałów substandardowych, w tym sztucznych paneli elewacyjnych i pokryć dachowych płytami i blachami falistymi oraz papą;
- 4) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do działalności rolniczej i agroturystycznej;

9. Teren oznaczony w rysunku planu symbolami **ML** – przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, letniskową;

10. Dla terenu o którym mowa w ust. 9 ustala się;

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy 0,25 – umożliwiający zachowanie minimum 70% powierzchni terenów biologicznie czynnych;
- 2) zabudowa projektowana, o wysokich walorach architektoniczno przestrzennych, uwzględniająca tradycje regionalne, nie może stanowić dominanty w otaczającym terenie leśnym. Forma architektoniczna, rodzaj wykończenia i kolorystyka budynków powinny tworzyć jedną całość z otoczeniem;
- 3) 1) wysokość zabudowy – parterowa i użytkowe poddasze, lub 10,5m. (od najniższego poziomu terenu do kalenicy dachu budynku). Dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe o kątach nachylenia połaci dachowych zbliżonym do 45° – z dopuszczeniem odstępstwa o 20%;
- 4) szerokości elewacji frontowej nie ogranicza się i winna ona wynikać z potrzeb użytkowych inwestora i zachować wymagane odległości określone warunkami technicznymi od działek sąsiednich i granicy lasu określonej planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej (z dopuszczeniem odstępstwa na uzasadniony wniosek inwestora w projekcie budowlanym inwestycji, przy zachowaniu jednak wymogów warunków technicznych);
- 5) warunki obsługi komunikacyjnej i zasady realizacji infrastruktury technicznej według ustaleń branżowych;

11. Na terenie określonym w ust. 9 dopuszcza się;

- 1) zabudowę mieszkaniową, jednorodziną;

2) zabudowę gospodarczą uzupełniającą, towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej;

3) zieleń urządzonej, towarzyszącą obiektom budowlanym;

12. Na terenach określonych w ust. 9 zakazuje się:

1) realizacji obiektów uciążliwych w rozumieniu rozporządzenia określonego przepisami szczególnymi, w sprawie określania rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań, wymagających zakwalifikowania przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, o ile wyniki raportu wykażą uciążliwość podejmowanego przedsięwzięcia dla środowiska, a w szczególności dla obszaru "NATURA 2000";

2) budowy ogrodzeń z betonu, żelbetu lub materiałów odpadowych, przy czym ogrodzenia od strony ulic publicznych należy wykonywać jako ażurowe z prześwitami powyżej 40% i wysokości nie przekraczającej 1,60m;

3) stosowania materiałów substandardowych, w tym sztucznych paneli elewacyjnych i pokryć dachowych płytami i blachami falistymi oraz papą;

4) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do działalności rolniczej i agroturystycznej;

13. Teren oznaczony w rysunku planu symbolami **MP-UI** – przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-hotelową z dopuszczeniem usług komercyjnych zdrowia i opieki społecznej;

14. Dla terenu o którym mowa w ust. 13 ustala się:

1) wskaźnik intensywności zabudowy 0,25 – umożliwiający zachowanie minimum 70% powierzchni terenów biologicznie czynnych;

2) zabudowa projektowana, o wysokich walorach architektoniczno-przestrzennych, uwzględniająca tradycje regionalne, nie może stanowić dominanty w otaczającym terenie leśnym. Forma architektoniczna, rodzaj wykończenia i kolorystyka budynków powinny tworzyć jedną całość z otoczeniem;

3) projektowana zabudowa mieszkaniowo-hotelowa, o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych i poddasze użytkowe z dopuszczeniem podpiwniczenia, lub 10,5m. (od najniższego poziomu terenu do kalenicy dachu budynku). Dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe, w tym mansardowe o nachyleniu połaci dachowych od 20° do 50°. Dopuszcza się stosowanie stropodachów, w tym tarasów użytkowych oraz odstępstwo o 20% nieprzekraczalnej wysokości budynku i nachyleniu połaci dachowych, po uzasadnieniu rozwiązań szczegółowych – wynikających z potrzeb przestrzenno-użytkowych inwestora;

4) szerokości elewacji frontowej nie ogranicza się i winna ona wynikać z potrzeb użytkowych inwestora i zachować wymagane odległości określone warunkami technicznymi od działek sąsiednich i granicy lasu określonej planem ochrony Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej (z dopuszczeniem odstępstwa na uzasadniony wniosek inwestora w projekcie budowlanym inwestycji, przy zachowaniu jednak wymogów warunków technicznych);

5) warunki obsługi komunikacyjnej i realizacji urządzeń infrastruktury technicznej wg ustaleń branżowych;

15. Na terenie określonym w ust. 13 dopuszcza się:

1) zabudowę mieszkaniową, jednorodziną lub pensjonatową;

2) zabudowę usługową o funkcji gastronomicznej;

3) zabudowę gospodarczą uzupełniającą, towarzyszącą zabudowie mieszkaniowej, w tym garażową i parkingową;

4) zieleń urządzonej, towarzyszącą obiektom budowlanym;

16. Na terenach określonych w ust. 13 zakazuje się:

1) realizacji obiektów uciążliwych w rozumieniu rozporządzenia określonego przepisami szczególnymi, w sprawie określania rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań, wymagających zakwalifikowania przedsięwzięcia do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, o ile wyniki raportu wykażą uciążliwość podejmowanego przedsięwzięcia dla środowiska, a w szczególności dla obszaru "NATURA 2000";

2) budowy ogrodzeń z betonu, żelbetu lub materiałów odpadowych, przy czym ogrodzenia od strony ulic publicznych należy wykonywać jako ażurowe z prześwitami powyżej 40% i wysokości nie przekraczającej 1,60m;

3) stosowania materiałów substandardowych, w tym sztucznych paneli elewacyjnych i pokryć dachowych płytami i blachami falistymi oraz papą;

- 4) tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do działalności rolniczej.

17. Teren oznaczony w rysunku planu symbolem **LS** – stanowią istniejące tereny zalesione;

- 1) Dla terenu o którym mowa w ust. 17 ustala się; adaptację istniejącego drzewostanu i zalesienie terenów bezpośrednio przyległych, drzewostanem charakterystycznym pod względem krajobrazowym dla Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej, jako rekompensaty za utracone tereny leśne przeznaczone do wylesienia w obszarze objętym planem;
- 2) dla terenu o którym mowa w ust.17, dopuszcza się bierne funkcje rekreacyjno – wypoczynkowe (ciągi spacerowe i siedziska do odpoczynku);
- 3) na terenie o którym mowa w ust. 17 zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych i elementów małej architektury;

18. Teren oznaczony w rysunku planu symbolem **Sw** – przeznaczają się pod lokalne ujęcie wody głębinowej, dla zaopatrzenia w wodę całego obszaru objętego planem, sposób zagospodarowania terenu określa opracowanie branżowe;

19. Tereny oznaczone w rysunku planu symbolami **KD-D** – stanowią istniejące i projektowane drogi publiczne, włączone do dróg powiatowych: Nr 1276 Podsokoła – Lipowy Most – Sosnowik – Nowy Ostrów i Nr 1277 Talkowszczyzna – Lipowy Most. Warunki zagospodarowania terenów dróg publicznych, określają ustalenia branżowe.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

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

- 1) przestrzegać należy zasad zabudowy określonych w rysunku planu;
- 2) obowiązuje zasada kompleksowej realizacji zabudowy, przed oddaniem obiektu do użytkowania;
- 3) istniejące przyległe drogi publiczne, zalicza się do inwestycji celu publicznego o znaczeniu gminnym i powiatowym. Uzbrojenie terenu w liniach rozgraniczających ulic i wjazdy na teren działek wymagają uzgodnień z Zarządcą drogi i pozwoleń na realizację.
- 4) rozwiązania architektoniczne zabudowy wymagają rozwiązań indywidualnych i wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych;

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 6. W zakresie ochrony środowiska i przyrody ustala się:

- 1) W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego należy respektować ustalenia zawarte w planie ochrony Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej im. Prof. Witolda Sławińskiego – ustanowionego Rozporządzeniami Wojewody Podlaskiego: Nr 22/01, z dnia 9 sierpnia 2001 roku i Nr 1/06 z dnia 14 marca 2006 roku w(Dz.Urz. Województwa Podlaskiego z 2006r. Nr.90,poz,888), w obszarze specjalnej ochrony ptaków “Natura 2000 Puszcza Knyszyńska” (PLB 200003) - ustanowionym Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004r. (Dz.U. Nr 229, poz 2313) oraz w Specjalnym obszarze Ochrony Siedlisk "Natura 2000 Ostoja Knyszyńska "(PLH200006) zaakceptowanym przez Komisję Europejską.
- 2) Zakaz wprowadzania do wód lub ziemi ścieków nie spełniających obowiązujących normatywów, a także obowiązek stosowania scentralizowanych systemów zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków oraz gromadzenia i usuwania odpadów stałych, z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów.
- 3) Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery w ilościach mogących stwarzać przekroczenia dopuszczalnych poziomów niektórych substancji w powietrzu, alarmowych poziomów niektórych substancji w powietrzu oraz marginesów tolerancji dla dopuszczalnych poziomów niektórych substancji, określonych w odrębnych przepisach szczególnych.
- 4) Obowiązek zapewnienia możliwie najlepszego stanu akustycznego środowiska, poprzez przestrzeganie wartości progowych poziomu hałasu w środowisku, określonych w odrębnych przepisach szczególnych, aktualnie:
 - a) 55dB – pora dnia (równy 8 najmniej korzystnym godzinom dnia);
 - b) 45dB – pora nocna (równy 1 najmniej korzystnej godziny nocy);

- 5) W zakresie ochrony środowiska kulturowego należy respektować ustalenia dotyczące nawiązywania skali i formy projektowanej zabudowy do istniejącego otoczenia leśnego, a także zachowania regionalnych cech zabudowy.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 7. 1. Ochrona zabytków i obiektów o wartościach kulturowych: Obszar objęty planem nie jest objęty ochroną konserwatorską, na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

2. Ochrona zabytków archeologicznych:

- 1) Z uwagi na udokumentowane stanowisko archeologiczne Nr 1 w obszarze Nr 35-90 Lipowy Most, w bezpośrednim sąsiedztwie działek Nr ew. 188/5 i 189/3, w §4 ust. 2 pkt 6 ustaleń planu – określono obowiązek prowadzenia robót budowlanych w południowej części tych działek na głębokość do 10,0m od granicy własności pod nadzorem archeologicznym, na podstawie pozwolenia Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku;
- 2) Ponadto w przypadku odkrycia w obszarze objętym planem, podczas prac budowlanych przedmiotów co do których istnieje przypuszczenie iż są one zabytkami, zobowiązuje się inwestora i wykonawcę robót do powiadomienia o tym Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Szudziałowo oraz wstrzymania wszelkich prac i przeprowadzenia w niezbędnym zakresie badań archeologicznych terenu, a także sporządzenia dokumentacji na koszt jednostki finansującej te roboty.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. Przestrzenie publiczne na obszarze objętym planem stanowią istniejące drogi – powiatowa i gminna. Ustala się następujące wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) przestrzegania ustaleń rozdziału 2 uchwały, poprzez uzgadnianie rozwiązań w projektach budowlanych inwestycji z Zarządcami terenów;
- 2) zabezpieczenia stosownych rezerw terenowych wymaganych przepisami szczególnymi dla projektowanych kategorii dróg, zgodnie z postulowanym przebiegiem w rysunku planu;
- 3) stosowania ujednoliconych zasad oznakowania dróg i ciągów pieszo jezdnych.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych.

§ 9. Na obszarze objętym planem występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów szczególnych:

- 1) Teren objęty planem leży w granicach terenów osadniczo rolniczych o ograniczonym rozwoju, wynikającym z ich położenia w obszarach: Parku Krajobrazowego puszczy Knyszyńskiej im. Profesora Witolda Sławińskiego, specjalnej ochrony ptaków "Natura 2000 Puszcza Knyszyńska" oraz specjalny obszar ochrony siedlisk " Natura 2000 Ostoja Knyszyńska" ,o których mowa w rozdziale III - dotyczącym zasad ochrony środowiska.
- 2) Dla terenów objętych planem, sporządzono inwentaryzację gatunków ptaków i ich siedlisk, oraz inwentaryzację siedlisk przyrodniczych , a także gatunków roślin i zwierząt- zgodnie z dyrektywą Rady EWG 92/43/EWG z dnia 21 maja 1992r. w sprawie ochrony siedlisk przyrodniczych oraz dzikiej fauny i flory. W wyniku przeprowadzonej inwentaryzacji nie stwierdzono potrzeby zastosowania w obszarze objętym planem ewentualnych środków łagodzących, minimalizujących lub kompensujących.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem.

§ 10. W obszarze objętym planem, nie występują nieruchomości wymagające scalenia i podziału;

Rozdział 8

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 11. Na obszarze objętym planem nie występują tereny wymagające ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w ich użytkowaniu.

Rozdział 9

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

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- 1) 1KD-Dx – projektowana ulica jako ciąg pieszo – jezdny w ciągu istniejącej drogi gminnej o szerokości 6,0m. na działce Nr ew. 185, z wyokrągleniem istniejących linii rozgraniczających normatywnymi łukami poziomymi R1 – R5 = 70m. i R6 – R7 = 40m., kosztem działek o Nr ew; 192/6, 190/6, 217, 190/8 i 190/7 jak w rysunku planu, o szerokości jezdni 3,5m.
- 2) 2KD-D – projektowana ulica wewnętrzna, w ciągu istniejącej drogi gminnej o szerokości 6,0m. na działce Nr ew. 184, z poszerzeniem do 8,0m. jak w rysunku planu, kosztem działek o Nr ew. 315, 188/2, 188/4 i 188/5, o szerokości jezdni 5,0m;
- 3) 3KD-D – projektowana ulica wewnętrzna, w ciągu istniejącej drogi wewnętrznej o szerokości 10,0m. na działkach o Nr ew. 188/2 i 189/2 z poszerzeniem do 12,5m. jak w rysunku planu kosztem działki Nr ew. 189/3, o szerokości jezdni 5,0m.;
- 4) 4KD-Dx – projektowana ulica jako ciąg pieszo – jezdny w ciągu istniejącej drogi gminnej na działce Nr ew. 183, o szerokości jezdni 3,5m.
- 5) rozwiązania techniczne ulic i włączenia do nich należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, w uzgodnieniu z ich zarządcami;
- 6) narożne ścięcia linii rozgraniczających na skrzyżowaniach ulic 5x5m. i istniejące;
- 7) powiązania układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym stanowią drogi powiatowe; Nr 1276B Kopna Góra – Lipowy Most – Sosnowik – Nowy Ostrów i Nr 1277B Talkowszczyzna – Lipowy Most oraz istniejące drogi pieszo – jezdne;
- 8) na terenach ulic, w obrębie linii rozgraniczających ulic zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym i tymczasowych, z wyjątkiem urządzeń technicznych dotyczących ich utrzymania, a także infrastruktury technicznej.

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

- 1) Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę do celów komunalnych i przeciwpożarowych:
 - a) zaopatrzenia w wodę dla celów komunalnych i przeciwpożarowych z projektowanej sieci wodociągowej, zasilanej z lokalnego ujęcia wody – studni głębinowej, na warunkach udzielonego pozwolenia wodnoprawnego przez właściwy organ administracyjny;
 - b) woda pobierana ze studni do celów spożywczych, powinna spełniać wymogi jakościowe określone w przepisach szczególnych, a w przypadku ich nie spełnienia – po zastosowaniu urządzeń uzdatniających wodę;
 - c) orientacyjna lokalizacja studni na terenie oznaczonym symbolem Sw oraz zasady przebiegu projektowanej sieci wodociągowej – pokazane w rysunku planu mogą ulec zmianie w projekcie budowlanym inwestycji, pod warunkiem że nie będzie to kolidowało z projektowanym zagospodarowaniem terenu i będą zachowane obowiązujące w tym zakresie przepisy szczególne.
- 2) Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków komunalnych i wód opadowych:
 - a) odprowadzanie ścieków komunalnych do projektowanych przydomowych oczyszczalni ścieków, zlokalizowanych na własnych działkach, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
 - b) wody opadowe i roztopowe, z utwardzonych szczelnych powierzchni dróg i parkigów, a także innych terenów o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi, ujęte w szczelne otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej powinny być przed ich wprowadzeniem do wód lub do gruntu oczyszczone w taki sposób aby spełniały wymogi ochrony środowiska określone w aktualnych przepisach szczególnych. Rodzaj i lokalizację urządzeń należy określić w projekcie budowlanym inwestycji;

- c) wody opadowe z dachów, terenów zielonych i innych, o małym stopniu zanieczyszczenia mogą być odprowadzane powierzchniowo bezpośrednio do gruntu na własny nieutwardzony teren uniemożliwiający ich spływ na tereny sąsiednie, poprzez zachowanie powierzchni przepuszczalnych, odpowiednie ukształtowanie terenu i zastosowanie rozwiązań technicznych takich jak mały zbiornik retencyjny wykorzystanie wód deszczowych do celów gospodarczych;
- d) ustala się zakaz odprowadzania do wód lub do gruntu ścieków i wód opadowych nie spełniających obowiązujących norm, ustalonych w przepisach szczególnych.

§ 14. W zakresie systemu usuwania opadów stałych ustala się:

- 1) usuwanie odpadów stałych, systemem zorganizowanym, do pojemników bądź kontenerów ustawionych na posesjach i przekazywanie ich do odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z odrębnymi przepisami szczególnymi.
- 2) lokalizację pojemników i kontenerów na odpady stałe zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych.
- 3) wprowadzenie selektywnej zbiórki odpadów, wraz z organizacją ich odbioru według rozstrzygnięć Wójta Gminy Szudziałowo.

§ 15. W zakresie systemu zaopatrzenia w energię elektryczną.

1. Ustala się:

- 1) zasilanie odbiorców z istniejącej stacji transformatorowej słupowej ST11-1632, zlokalizowanej przy drodze powiatowej KD-L 1276B (poza granicami opracowania), z wykorzystaniem istniejącej w drodze 1KD-Dx linii NN;
- 2) istniejącą w liniach rozgraniczających drogi 1KD-Dx linię energetyczną NN napowietrzną pozostawia się do dalszej eksploatacji;
- 3) zasilanie odbiorców z terenu opracowania linią NN napowietrzną – projektowaną od istniejącej linii NN w drodze 1KD-Dx; prowadzoną w liniach rozgraniczających dróg 2KD-D, 3KD-D i 4KD-Dx
- 4) przebudowę, budowę i dostosowanie do nowych warunków pracy urządzeń energetycznych – w oparciu o przepisy ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r. prawo energetyczne, z aktami wykonawczymi do tej ustawy oraz innymi przepisami szczególnymi.

2. Zakłada się połączenie projektowanej linii NN, w ciągu istniejącej drogi (stanowiącej przedłużenie w kierunku południowym projektowanej drogi 2KD-D z linią istniejącą poza granicami opracowania.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się z indywidualnych kotłowni, postulując zastosowanie paliw proekologicznych lub ze źródeł energii odnawialnej.

§ 17. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się podłączenia potencjalnych abonentów z najbliższej istniejącej sieci telekomunikacyjnej, po rozbudowie jej w niezbędnym zakresie w liniach rozgraniczających ulic.

§ 18. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy określa załącznik Nr 2.

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 19. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów ustala się:

- 1) zakaz zabudowy terenów leśnych, nie przeznaczonych pod zabudowę, w granicach opracowania planu;
- 2) zachowania wymaganych odległości od terenów leśnych;
- 3) dotychczasowy rolniczy sposób użytkowania gruntów rolnych – wykorzystywanych dla funkcji agroturystycznych, do czasu ich przebudowy i zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie

Rozdział 11

Granice obszarów wymagające przekształceń lub rekultywacji.

§ 20. W obszarze opracowania nie występują tereny wymagające przekształceń lub rekultywacji.

Rozdział 12

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 21. Ustala się stawkę procentową w wysokości 30% (słownie trzydzieści procent) służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, pomniejszoną o wkład własny inwestora wniesiony na realizację uzbrojenia terenu i urządzenia dróg publicznych.

Rozdział 13

Wymagania w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej.

§ 22. Obrona cywilna:

1. Obowiązujący plan zagospodarowania przestrzennego dla województwa podlaskiego nie przeznaczona określonych w planie dróg przelotowych do przewozu ładunków i substancji niebezpiecznych.

2. Odległości zabudowy od dróg określonych w §12 pkt 1d uniemożliwiają ich ewentualne zagruzowanie, co zapewni sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia.

3. W zakresie obrony cywilnej ustala się obowiązek:

- 1) wykonania ukryć wolnostojących w terenach biologicznie czynnych terenowych urządzeń sportowo rekreacyjnych oznaczonych w planie symbolem US, o pojemności dostosowanej do ilości osób określonej przepisami szczególnymi z zakresu obronności i bezpieczeństwa państwa, przebywających na terenie objętym planem;
- 2) przystosowania własnego ujęcia wody pitnej do wykorzystywania w warunkach specjalnych, o wydajności miń. 7,5l na osobę/dobę. Adaptowana w planie istniejąca studnia głębinowa zapewnia wymagany promień obsługi poniżej 800m.
- 3) Przystosowania projektowanego oświetlenia terenu do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.
- 4) Zapewnienia systemu alarmowania wg planu obrony cywilnej Gminy Szudziałowo.

§ 23. W zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się obowiązek:

- 1) Projektowania zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, określonymi w rozporządzeniu określonym w odrębnych przepisach szczególnych.
- 2) Zapewnienia właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków – zgodnie z wymogami określonymi w odrębnych przepisach szczególnych.
- 3) Zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe – zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.
- 4) Przystosowania dróg dojazdowych, umożliwiających dojazd i dostęp do jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej – zgodnie z wymogami przepisów szczególnych.

Rozdział 14

Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze.

§ 24. Przeznacza się na cele nierolnicze część gruntów rolnych i leśnych w obszarze objętym planem o łącznej powierzchni 8,1ha, w tym:

- 1) gruntów rolnych kl. V i VI o pow. 7,7556ha,
- 2) grunty leśne o pow. 0,3444ha, uzyskały przeznaczenie na cele nie leśne Decyzją Marszałka Województwa Podlaskiego DMG.III.7230-21/09 z dnia 6 maja 2009 r

DZIAŁ III. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Szudziałowo.

§ 26. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

PRZEWODNICZĄCY

mgr inż. L eszek Olchowik

STWIERDZENIE ZGODNOŚCI ZE STUDIUM

Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego; terenu działek Nr ew. 183, 184, 185, 188/2, 188/4, 188/5, 189/2, 189/3, 189/4, 190/8 i 315 o łącznej powierzchni 8,1ha, położonych na gruntach wsi Lipowy Most w Gminie Szudziałowo w woj. podlaskim, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową (zagrodową agroturystyczną, pensjonatową i letniskową) – z dopuszczeniem jednorodzinnej, na zasadach wymienności oraz usług zdrowia i opieki społecznej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717, z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492), Rada Gminy Gródek stwierdza zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu jak wyżej – ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szudziałowo, przyjętym Uchwałą Nr Rady Gminy Szudziałowo z dnia r. ze zmianami przyjętymi Uchwałą Nr XXV/133/09 Rady Gminy Szudziałowo z dnia 10 września 2009r.

PRZEWODNICZĄCY

mgr inż. Leszek Olchowik

SPOSÓB REALIZACJI ZADAŃ ORAZ ZASADY ICH FINANSOWANIA

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz. 717 zm. Z 2004r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492) Rada Gminy Szudziałowo rozstrzyga niniejszym sposób realizacji inwestycji należących do zadań własnych Gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego; terenu działek Nr ew. 183, 184, 185, 188/2, 188/4, 188/5, 189/2, 189/3, 189/4, 190/8 i 315 o łącznej powierzchni 8,1ha, położonych na gruntach wsi Lipowy Most w Gminie Szudziałowo w woj. podlaskim, przeznaczonych pod budowę mieszkaniową (zagrodową agroturystyczną, pensjonatową i letniskową) – z dopuszczeniem jednorodzinnej, na zasadach wymienności oraz usług zdrowia i opieki społecznej.

- 1) Zasady ogólne realizacji inwestycji celu publicznego, w tym infrastruktury technicznej:
 - infrastruktury techniczna, niezbędna do funkcjonowania projektowanej zabudowy i porządkowania kompleksowego zagospodarowania zrealizowana będzie przez inwestora realizującego inwestycję podstawową.

- 2) Wymagany zakres infrastruktury technicznej:
 - budowa urządzeń zaopatrzenia w wodę w tym: studni głębinowej z hydrofornią i stacją uzdatniania wody a także sieci wodociągowych dostosowanych do potrzeb inwestorów,
 - budowa lokalnych, ekologicznych oczyszczalni ścieków, z odprowadzeniem wód oczyszczonych do gruntu lub otwartych zbiorników wodnych na terenie własnym poszczególnych inwestorów,
 - budowa niezbędnych urządzeń podczyszczających do odprowadzenia wód opadowych z terenów utwardzonych na własnym terenie,
 - niezbędna sieć energetyczna, realizowana będzie przez jej dystrybutora, zgodnie z prawem energetycznym

- 3) Zasady finansowania zadań inwestycyjnych:
 - Zadania inwestycyjne określone w p.2, finansowane będą ze środków własnych inwestorów realizujących budowę mieszkaniową i usługową wraz z przyłączami do projektowanych urządzeń zaopatrzenia w wodę i odprowadzenia ścieków sanitarnych.
 - Zakłada się możliwość i celowość pozyskania wsparcia finansowego na realizację celów publicznych z Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska w zakresie uzbrojenia terenu oraz ze środków Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podlaskiego na lata 2007 – 2013 przeznaczonych na działania związane z infrastrukturą ochrony środowiska, oraz ponoszeniem atrakcyjności inwestycyjnej terenów indywidualnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej, w szczególności związanej z funkcją ochrony zdrowia, rekreacji i wypoczynku.

PRZEWODNICZĄCY

mgr inż. Leszek Olchownik