

WARSZTAT 2021/05/31

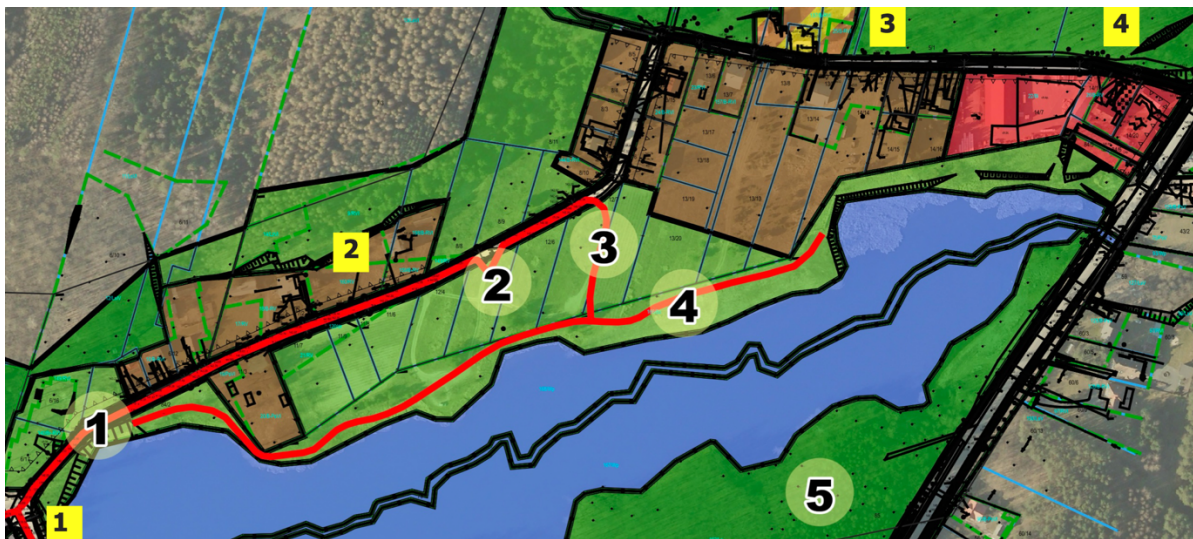
Sporządzanie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Siemiatycze przy ul. Plażowej

„Konsultacje społeczne metodą na podniesienie jakości w obszarze planowania i zagospodarowania przestrzennego”. Działanie 2.19 „Usprawnienie procesów inwestycyjno-budowlanych i planowania przestrzennego” współfinansowane przez Unię Europejską ze środków Europejskiego Funduszu Społecznego w ramach Programu Operacyjnego Wiedza Edukacja Rozwój 2014-2020

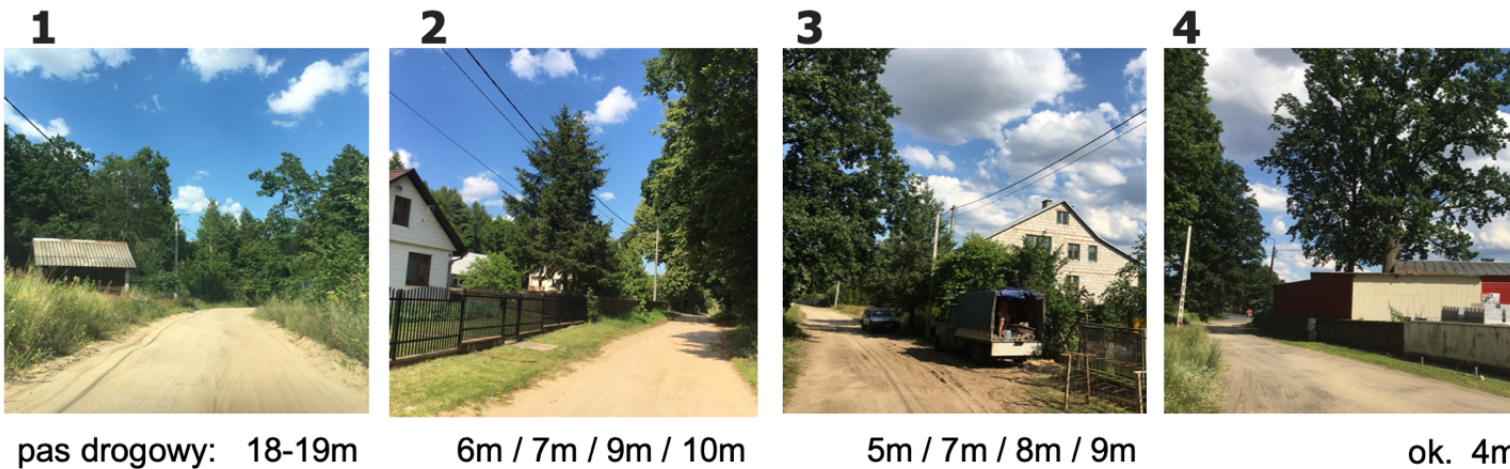
Grupy robocze - w tym zespoły eksperckie

TEMAT - 1 ul. Plażowa

PYTANIA Z ANKIETY brzmiały: Czy Pani/Pana zdaniem ul. Plażowa na całej długości powinna posiadać chodniki obustronne i jezdnię o szerokości min. 5,5 m? Czy na terenie z pkt 6 należy wyznaczyć przejście piesze od ul. Plażowej do linii brzegowej Zalewu III?



Źródło: opracowanie własne z wykorzystaniem danych ortofotomapy i granic działek publikowanych na geoportal.gov.pl

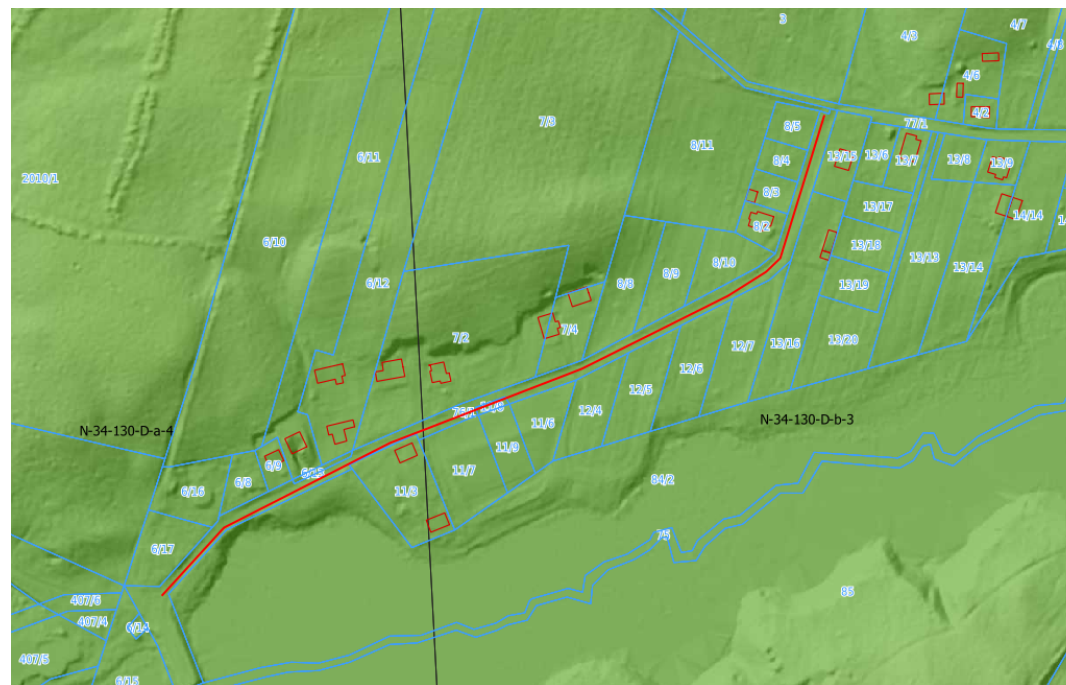
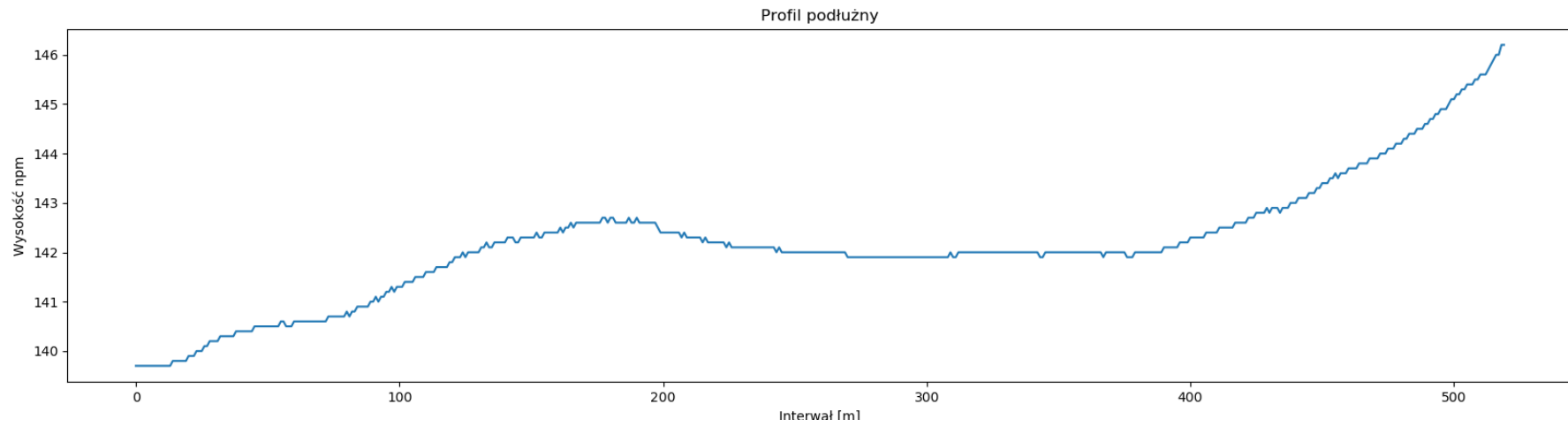


Widok ogólny – ul. Plażowa



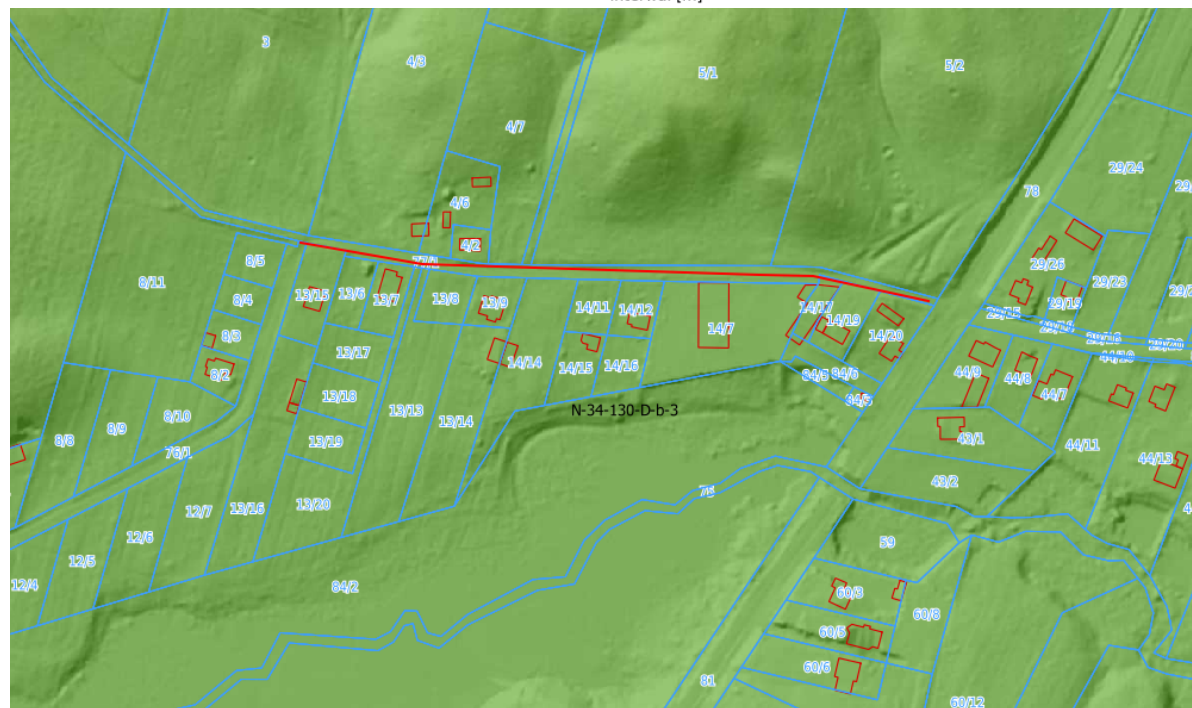
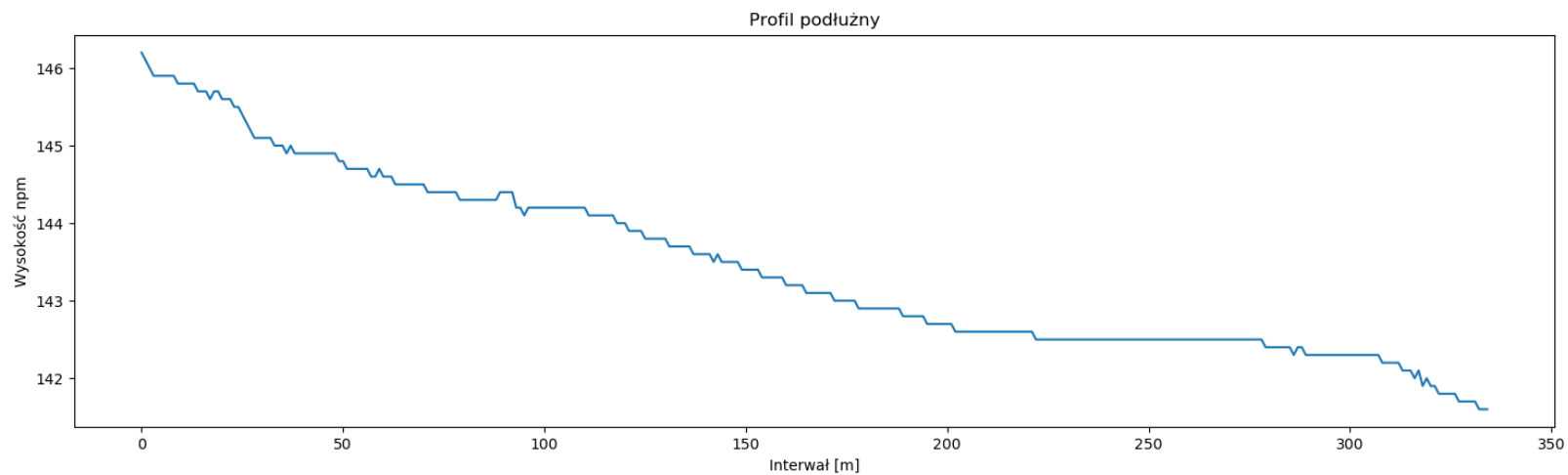
Źródło: opracowanie własne z wykorzystaniem danych ortofotomapy i granic działek publikowanych na geoportal.gov.pl

Ulica plażowa – odcinek ozn. 2 na spacerze badawczym



Źródło: opracowanie własne z wykorzystaniem danych NMT publikowanych na geoportal.gov.pl

Ulica plażowa – odcinek ozn. 3 i 4 na spacerze badawczym




Źródło: opracowanie własne z wykorzystaniem danych NMT publikowanych na geoportal.gov.pl

DROGI wyznaczone w planie miejscowym mogą być:

- PUBLICZNE, wtedy oznacza się je symbolem KD
- WEWNĘTRZNE, wtedy oznacza się je symbolem KDW

Wybrane przepisy mające wpływ na zaprojektowanie drogi publicznej:

Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie 
Stan prawny aktualny na dzień: 31.05.2021 Obserwuj akt

 Ucz się efektywniej rozwiązując test

Dz.U.2016.0.124 t.j. - Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie

- ▷ Rozporządzenie Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie
- ▷ Dział III. Droga i połączenia dróg ▷ Rozdział 1. Wymagania ogólne

Rozdział 1. Wymagania ogólne +

§ 10. Elementy drogi +

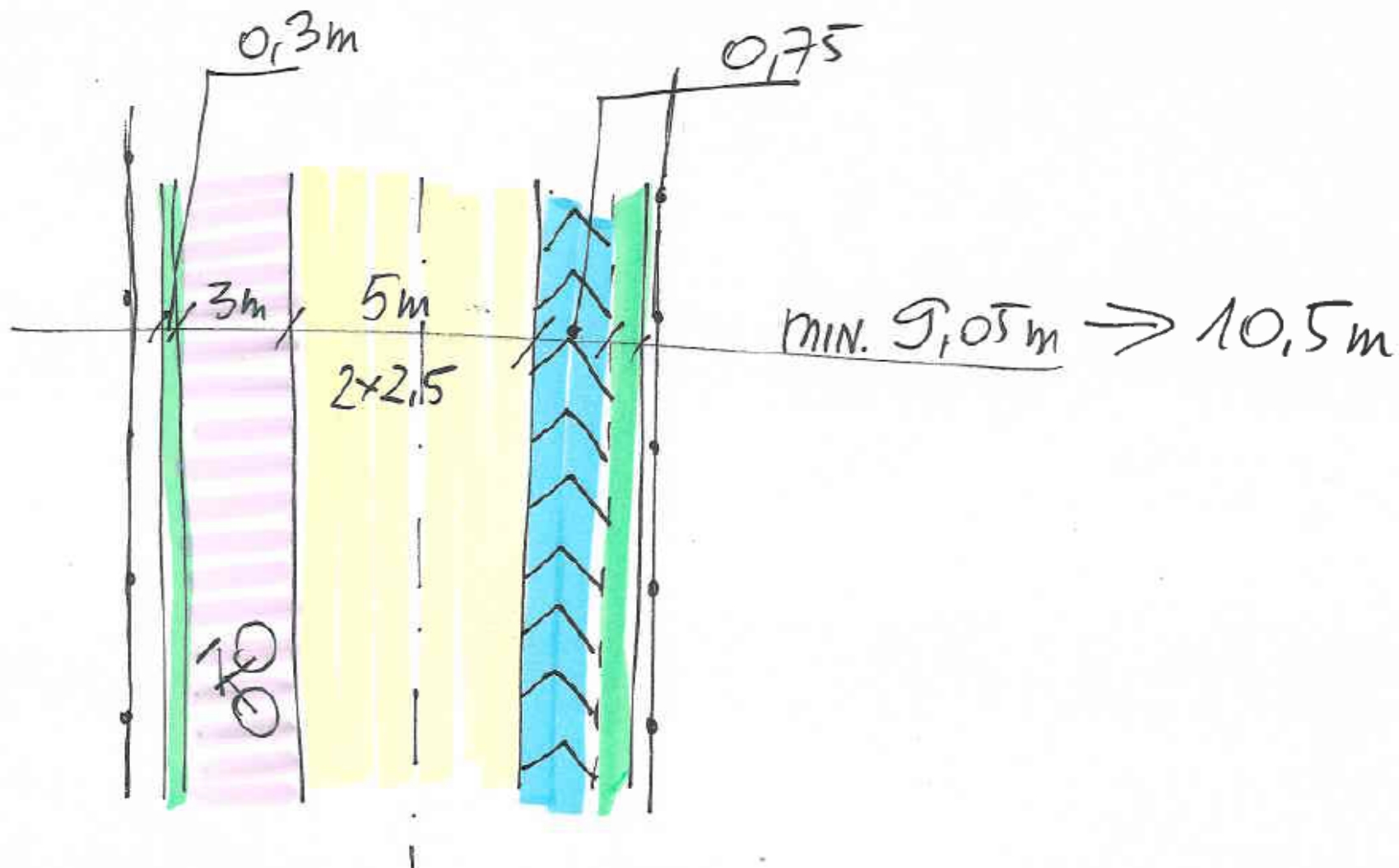
1. Droga składa się co najmniej z następujących elementów:
 - 1) jezdni;
 - 2) poboczy, z wyjątkiem przypadku, gdy w ich miejscu zaprojektowano inne elementy drogi, a w szczególności chodnik lub ścieżkę pieszo-rowerową;
 - 3) urządzeń odwadniających oraz odprowadzających wodę.
2. Zastosowanie pozostałych elementów drogi i urządzeń z nią związanych powinno wynikać przede wszystkim z funkcji drogi, prognozowanego natężenia i struktury rodzajowej ruchu oraz uwarunkowań terenowych.

+ Art. 43. [Usytuowanie obiektów budowlanych przy drogach]

- + 1. Obiekty budowlane przy drogach oraz niebędące obiektami budowlanymi reklamy usytuowane w odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni co najmniej:

Lp.	Rodzaj drogi	W terenie zabudowy	Poza terenem zabudowy
1	Autostrada	30 m	50 m
2	Droga ekspresowa	20 m	40 m
3	Droga ogólnodostępna		
	a) krajowa	10 m	25 m
	b) wojewódzka, powiatowa	8 m	20 m
	c) gminna	6 m	15 m

Schemat ulicy plażowej – wariant projektowy



Źródło: opracowanie własne ©

TEMAT - 2 Kształtowanie zabudowy

Ogólne zasady kształtowania zabudowy: przykład

- 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) w nowych budynkach mieszkalnych i usługowych oraz o funkcji mieszanej należy stosować formy architektoniczne tradycyjne i regionalne: dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci od 40° do 45°, z dopuszczeniem elementów dobudowanych harmonizujących z formą architektoniczną budynku; istniejąca zabudowa może być adaptowana a w przypadku jej rozbudowy lub przebudowy należy dążyć do stosowania form wskazanych dla nowej zabudowy, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) wszystkie budynki na działce budowlanej winny tworzyć harmonijnie ukształtowany zespół zabudowy;
- 4) zasadniczą formą kształtowania zabudowy gospodarczej i garażowej są proste formy budynków ze stropodachami lub dachami płaskimi o kącie nachylenia głównych połaci do 8° bez ograniczeń konstrukcyjnych i technologicznych;
- 5) dla istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i o funkcji mieszanej ustala się możliwość zachowania istniejącego obecnie kształtu dachu lub nachylenia połaci dachowych;
- 6) na budynkach pomocniczych o powierzchni zabudowy do 35 m² dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych; na budowlach o powierzchni zabudowy do 15 m² i wysokości do 6 m nie ogranicza się form dachowych.

Usytuowanie budynków: przykład

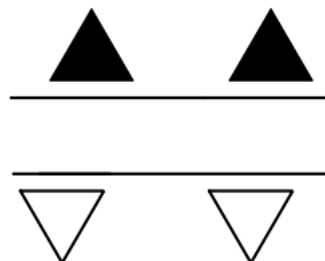
Obiekty budowlane należy sytuować kalenicą wzdłuż linii rozgraniczających terenów dróg i innych terenów publicznie dostępnych lub kalenicą prostopadłe lub równoległe do granic przyległych nieruchomości. Wyjątkiem od tej zasady może być zabudowa realizowana jako uzupełnienie istniejącego zespołu zabudowy na działce budowlanej – w takim przypadku zabudowa winna mieć kalenice równoległe lub prostopadłe do kalenic budynków istniejących na działce budowlanej.

Kolorystyka: przykład

Ustala się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów,

- 1) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach brązu, szarości, zieleni lub cegły, jednakowe pod względem użytego materiału i koloru na wszystkich budynkach w granicach działki budowlanej;
- 2) do wystroju zewnętrznego budynków należy stosować materiały takie jak: drewno, kamień, wyroby ceramiczne oraz tynki w odcieniach pastelowych;
- 3) do wystroju zewnętrznego zabudowy produkcyjnej należy stosować okładziny i materiały o stonowanej kolorystyce, z wykorzystaniem współczesnych materiałów bez ograniczeń w tym zakresie.

LINIA ZABUDOWY



Nieprzekraczalna linia zabudowy – oznaczenie graficzne na rysunku planu np. należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy projektowanego budynku, takie jak: ganki, podesty, tarasy, balkony, wykusze, schody, pochylnie, itp.; linia ta nie dotyczy elementów małej architektury i urządzeń terenowych oraz obiektów związanych z utrzymaniem porządku, dozoru i kontroli o powierzchni zabudowy do 15m²;

Obowiązująca linia zabudowy – oznaczenie graficzne na rysunku planu np. należy przez to rozumieć linię, na której musi stać ściana frontowa budynków mieszkalnych, bądź mieszkalno usługowych oraz określonych w ustaleniach planu budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi oraz sieciami uzbrojenia terenu i której nie mogą przekroczyć kondygnacje nadziemne budynków mieszkalnych, bądź mieszkalno usługowych oraz budowli; linia ta nie dotyczy:

- a) dociepleń budynków,
- b) miejscowego wycofania elewacji frontowej od strony dróg publicznych, lecz nie więcej niż 25% szerokości elewacji poszczególnego segmentu, celem zapewnienia dojścia do budynku,
- c) wjazdów i przejazdów bramnych,
- d) elementów zewnętrznych budynku takich, jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap – o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
- e) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich, jak np.: pilaster, gzyms, ryzalit, żaluzja zewnętrzna,
- f) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, tarasów, ramp oraz podestów inie wykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących)

Ustalenia szczegółowe - układ zapisów uchwały (przykład)

1. **Ustala się teren** zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni około 0,60 ha, oznaczony na rysunku planu symbolem: 10MN.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:
 - 1) **przeznaczenie podstawowe:** tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: ustala się budowę budynków i budowli pomocniczych związanych z funkcją podstawową oraz elementów małej architektury, ustala się możliwość lokalizowania w budynkach mieszkaniowych lokali usługowych oraz budowę budynków usług nieuciążliwych jako odrębnych od budynku mieszkalnego, przy czym powierzchnia użytkowa funkcji usługowej nie może przekroczyć 30% powierzchni użytkowej całej zabudowy terenu;
 - 3) na terenach zabudowy MN zabrania się realizacji usług innych niż nieuciążliwe;
 - 4) zabudowa może być realizowana w formie zabudowy wolnostojącej lub zabudowy bliźniaczej (szeregowej).
3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
 - 1) dopuszcza się lokalizowanie budynków pomocniczych na granicach z działkami ... i
4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - 1) na terenie przewiduje się:
 - a) realizację obiektów, budowli i urządzeń związanych z przeznaczeniem podstawowym terenu,
 - b) realizację sieci i obiektów, instalacji oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) rozbudowę, przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących obiektów lub ich części zgodnie z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym,
 - d) dopuszcza się budowę instalacji pozyskiwania energii cieplnej i elektrycznej ze źródeł odnawialnych jako mikroinstalacji;
 - 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
 - b) minimalna intensywność zabudowy: 0,1,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) maksymalna wysokość zabudowy: 11,0 m,
 - e) minimalna liczba miejsc do parkowania i postoju – wymaga się zapewnienie miejsc zgodnie z § 14 ... niniejszej uchwały w przypadku lokalizacji funkcji dodatkowych (np. lokali usługowych); miejsce do parkowania w formie nawierzchni utwardzonej lub w garażu, wiacie itp.,
 - f) linia zabudowy – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – w odległości odpowiednio 5,0 m i 9,0 m od granic terenów istniejących dróg,
 - g) gabaryty obiektów: dwie kondygnacje nadziemne w tym użytkowe poddasze; maksymalna dopuszczona powierzchnia zabudowana działki: 25% dla zabudowy jednorodzinnej, 35% dla zabudowy mieszkaniowej powiązanej z usługową,
 - h) dachy zgodnie z przepisami zawartymi w § ...



Przykład: Zabudowa jednorodzinna ujednolicona pod względem kolorystyki i typu dachu oraz jego nachylenia



Przykład: Zabudowa wielorodzinna

TEMAT - 3 Tereny rekreacyjne i turystyczne

Pytanie – czy wydzielać „szczegółowo zróżnicowane” wydzielienia planistyczne czy ustalić tereny obejmujące m.in. ścieżki tereny zielone, urządzonej plażę?

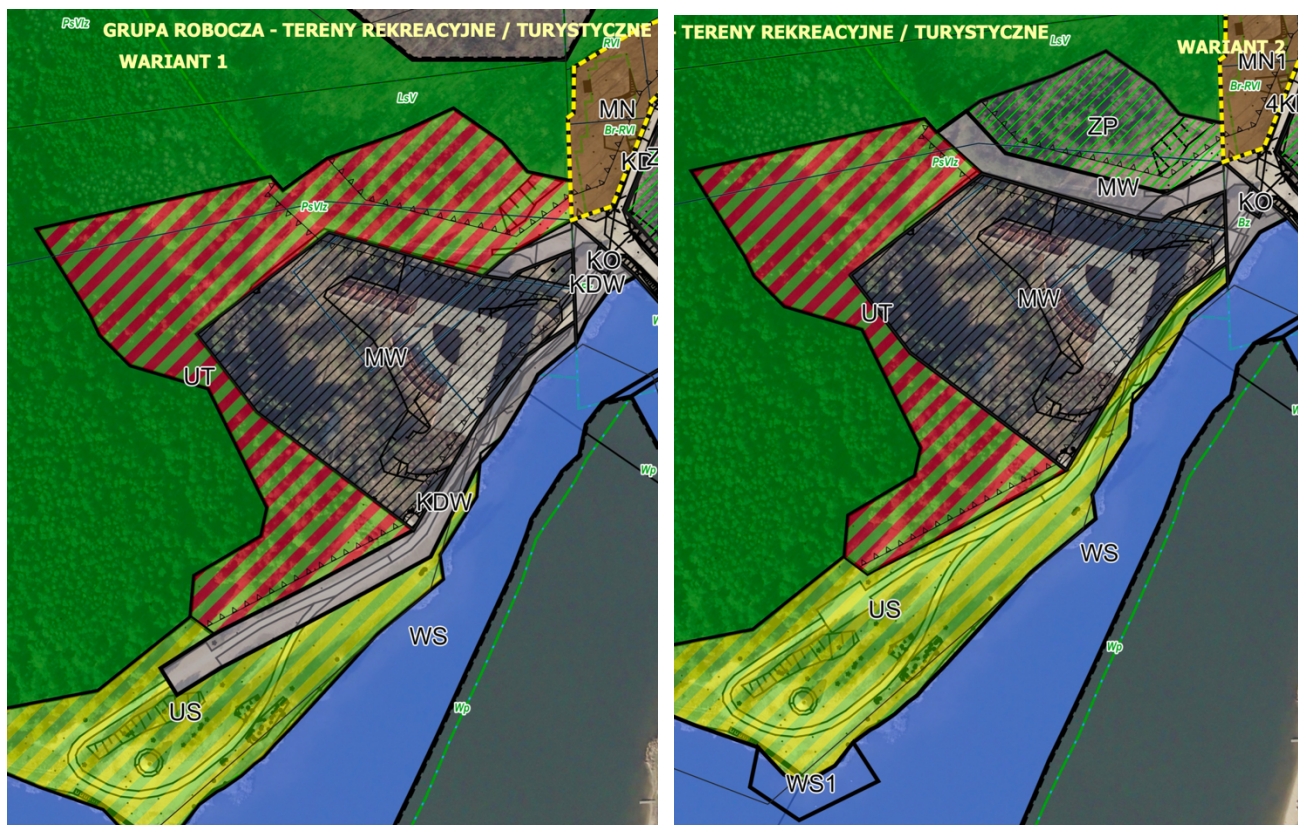
PYTANIA Z ANKIETY brzmiały:

Czy w ramach zagospodarowania linii brzegowej Zalewu III należy przewidzieć miejsca dla wędkarzy – trapy, pomosty?

Czy wg Pani/Pana opinii wzdłuż „Cypla” należy zaprojektować ścieżkę rowerową?

Czy jest Pani/Pan za urządzeniem plaży na „Cyplu”?

Czy jest Pani/Pan za wyznaczeniem na obszarze położonym za wiatą rekreacyjną terenów pod pola biwakowe i campingi?



Przykładowy zakres ustaleń planu dla terenu do wędkowania

1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, ZP

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty, urządzenia i budowle realizowane na potrzeby udostępnienia turystycznego i rekreacyjnego terenów zieleni, w tym: plaża trawiasta, ścieżki edukacyjne, tablice informacyjne i edukacyjne, witacze, ławki, zadaszenia, schody terenowe i podjazdy dla niepełnosprawnych, stojaki na rowery, urządzone terenowe nawierzchnie piesze, wieże widokowe, ustala się możliwość realizacji terenowych boisk, placów zabaw, urządzeń sportowych: obszarów gier terenowych, wraz z niezbędnymi budowlami, urządzeniami i infrastrukturą techniczną, ustala się możliwość realizacji zbiorników wodnych /retencyjnych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - tereny oznaczone symbolami ZP mają charakter ogólnodostępnego terenu zielonego stanowiącego przestrzeń społecznej integracji:

- 1) części nieutwardzone terenów zagospodarować roślinnością rodzimą;
- 2) nie ogranicza się dostępności terenu.

4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej 80% powierzchni działki budowlanej,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 6 m,
 - c) dla terenów ZP miejsca do parkowania ustala się w ramach wyznaczonych miejsc postojowych na terenie własnym.

Przykładowy zakres ustaleń planu dla terenu do wędkowania

1. Ustala się tereny usług sportowych US

2. Na terenach o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) urządzenie ogólnodostępnego kąpieliska i plaży;
- 2) możliwość realizacji pomostu do celów rekreacyjnych;
- 3) możliwość realizacji budynków i budowli pomocniczych takich jak: sanitariaty, przebieralnie, sauna, sezonowa gastronomia, grill, wiaty, miejsca wypoczynkowe oraz miejsca postoju i parkowania dla rowerów, miejsca parkowania dla samochodów;
- 4) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu;
- 5) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

3. Ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania terenów US:

- 1) całkowita powierzchnia zabudowy na terenie nie może przekroczyć 10% jej powierzchni;
 - 2) powierzchnia biologicznie czynna terenu nie może być mniejsza niż 80% jej powierzchni;
 - 3) ustala się wskaźnik intensywności zabudowy, stanowiący stosunek całkowitej powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej:
 - a) maksymalna intensywność zabudowy – 0,1,
 - b) minimalna intensywność zabudowy – nie ustala się;
 - 4) obsługę komunikacyjną terenów przewiduje się z
 - 5) ustala się konieczność zapewnienia nie mniej niż 25 miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na wyznaczonym terenie;
 - 6) nieprzekraczalne linie zabudowy ustala się w odległości:
 - a) 5 m od linii rozgraniczających dróg – zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
 - 7) budynki i budowle pomocnicze należy lokalizować z uwzględnieniem przepisów budowlanych.
4. Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy:
- 1) wysokość budynków i budowli mierzona do kalenicy ogranicza się do 5,0 m od poziomu terenu;
 - 2) nie dopuszcza się podpiwniczenia budynków;
 - 3) należy stosować dwuspadowe wysokie dachy, o kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, z dopuszczeniem elementów dobudowanych takich jak: ganek, zadaszony taras itp. z kątem nachylenia połaci harmonizującym z formą architektoniczną budynku;
 - 4) na budowlach pomocniczych, których powierzchnia zabudowy nie przekroczy 15 m², dopuszcza się zastosowanie dachów o indywidualnych formach;
 - 5) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach brązu lub zieleni jednakowe pod względem użytego materiału i koloru na wszystkich obiektach budowlanych w granicach terenu;
 - 6) do wystroju zewnętrznego obiektów budowlanych należy stosować materiały takie jak: drewno, kamień;
 - 7) zabrania się powstawania tymczasowych obiektów budowlanych niespełniających niniejszych wymogów.
5. Ustala się zakaz podziału terenu na działki budowlane. Dopuszcza się podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej i podziały określone przepisami odrębnymi o gospodarce nieruchomościami.

KONCEPCJA 31.05.2021 – zakres treści uchwały

UCHWAŁA NR
RADY GMINY
z dnia

w sprawie Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Siemiatycze przy ul. Plażowej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713, poz. 1378), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, poz. 784) w związku z wykonaniem Uchwały Nr X/V/1069/2020 Rady Gminy Siemiatycze z dnia 19 lutego 2020 r. Rada Gminy Siemiatycze z późniejszą zmianą uchwała co następuje:

§ 1.

1. Stwierdza się, że Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Siemiatycze przy ul. Plażowej nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Siemiatycze”.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Siemiatycze przy ul. Plażowej, zwany dalej planem.
3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 67 ha, położony w miasteczku Siemiatycze przy ul. Plażowej, w granicach określonych na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.
4. Plan składa się z ustaleń stanowiących treść niniejszej Uchwały oraz następujących załączników podlegających uchwaleniu i opublikowaniu:
 - 1) rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik nr 1, składającego się z arkuszy nr 1, nr 2, nr 3 i nr 4;
 - 2) rozstrzygnięcia dotyczącego sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2;
 - 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3;
 - 4) danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiących załącznik nr 4.

**Rozdział 1.
USTALENIA OGÓLNE**

§ 2.

1. Plan sporządza się w celu aktywizacji gospodarczej i społecznej miasta Siemiatycze poprzez ustalenie terenów przeznaczonych na cele publiczne oraz pod zabudowę usługową i mieszkaniową.
2. Celem regulacji prawnych zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów oraz form ochrony, z zachowaniem warunków określonych w ustawach i postanowieniach przepisów szczególnych;
- 2) uwzględnienie zadań publicznych o charakterze lokalnym;
- 3) przeznaczenie gruntów pod zabudowę mieszkaniową i usługi wraz z systemem komunikacyjnym dostosowanym do potrzeb samorządu i planowanych funkcji terenu;
- 4) kształtowanie ładu przestrzennego oraz łagodzenie konfliktów przestrzennych.

§ 3.

W niniejszym planie, stosownie do jego problematyki, określa się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (Rozdział 1 oraz Załącznik nr 1 składający się z arkuszy nr 1, nr 2, nr 3 i nr 4 – rysunek planu);
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (Rozdział 2);
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu (Rozdział 3);
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej (Rozdział 4);
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (Rozdział 5);
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzone w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów (Rozdział 13);
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa (Rozdział 6);
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (Rozdział 12);
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (Rozdział 7);
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (Rozdział 8);
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (Rozdział 9);
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Rozdział 10);
- 13) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym (Rozdział 11);
- 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, minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych (Rozdział 2, Rozdział 12).

§ 4.

1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek, sporządzony na odpowiednim podkładzie geodezyjnym w skali 1:1000, zawarty w granicach obszaru objętego planem, wraz z informacjami i oznaczeniami obrazującymi ustalenia niniejszego planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały składający się z czterech ponumerowanych arkuszy (arkusz nr 1, nr 2, nr 3 i nr 4);

- 3) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone na rysunku planu i stanowiące ustalenie planu;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, oznaczony numerem porządkowym i symbolem literowym, odpowiadającym temu przeznaczeniu, zgodnie z § 5 niniejszej uchwały;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie – główny sposób zagospodarowania terenu, któremu muszą być podporządkowane inne funkcje;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 7) **budynkach i budowlach pomocniczych** – należy przez to rozumieć budynki i budowle uzupełniające nierolnicze przeznaczenie terenu np. budynki gospodarcze, magazynowe, garaże, ogrody zimowe, szklarnie, altany, sauny, deszczochrony, osłony śmietnikowe, wiaty na potrzeby rekreacyjne i gospodarcze itp.;
- 8) **działce budowlanej** – należy stosować definicję zawartą w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **powierzchni zabudowanej działki** – należy przez to rozumieć powierzchnię pod budynkami i wiatami, nie wliczając nawierzchni utwardzonych dojeżdż i dojazdów, parkingów i placów;
- 10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie wolno przekroczyć przez najdalej wysunięte elementy projektowanego budynku, takie jak: ganki, podesty, tarasy, balkony, wykusze, schody, pochylnie, itp.; linia ta nie dotyczy elementów małej architektury i urządzeń terenowych oraz obiektów związanych z utrzymaniem porządku, dozoru i kontroli o powierzchni zabudowy do 15m²;
- 11) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi rzemieślnicze, zakłady drobnej wytwórczości i usługi podstawowe, których eksploatacja nie powoduje przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego inwestor dysponuje tytułem prawnym; za usługi uciążliwe uznaje się wszelkie rodzaje działalności wymienione w katalogu inwestycji, ustanowionym w przepisach odrębnych w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 12) **obiekтах nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć obiekty, w których prowadzona jest działalność produkcyjna lub usługowa nie kolidująca z przeznaczeniem terenów sąsiednich, nie powodującą przekroczenia standardów jakości środowiska ponad wielkości normatywne określone w przepisach odrębnych, których realizacja nie należy do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 13) **powierzchni sprzedaży** – należy stosować definicję zawartą w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. 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.

§ 5.

1. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**;
- 2) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MNU**;
- 5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
- 6)

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w razie potrzeby przeznaczenie uzupełniające.

§ 6.

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

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) symbole literowe określające przeznaczenie terenów oraz ich numery porządkowe;
- 5) wymiarowanie.

2. Oznaczenia graficzne znajdujące się na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny.

3. Oznaczenia granic obszaru objętego planem, biegnące wzdłuż linii rozgraniczających, należy traktować jako biegnące w osi tych linii.

Rozdział 2.

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 7.

1. Podstawą ustaleń miejscowego planu jest zasada zrównoważonego rozwoju, przez którą rozumie się taki rozwój społeczno-gospodarczy, w którym następuje proces integrowania działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych, w celu zagwarantowania możliwości zaspokajania podstawowych potrzeb poszczególnych społeczności lub obywateli zarówno współczesnego pokolenia, jak i przyszłych pokoleń.

2. Budynki, których realizacja nie wymaga pozwolenia na budowę, należy realizować wyłącznie na terenach przeznaczonych w planie pod zabudowę lub na terenach z dopuszczeniem zabudowy, zgodnie z zasadami określonymi w planie.

3. Ogólne zasady kształtowania zabudowy:

- 1) budynki należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) w nowych budynkach mieszkalnych i usługowych oraz o funkcji mieszanej należy stosować formy architektoniczne tradycyjne i regionalne: dachy dwuspadowe symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci od 40° do 45°, z dopuszczeniem elementów dobudowanych harmonizujących z formą architektoniczną budynku; dopuszcza się stosowanie dachów wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 20° do 35°; istniejąca zabudowa może być adaptowana a w przypadku jej rozbudowy lub przebudowy należy dążyć do stosowania form tradycyjnych i regionalnych, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 3) wszystkie budynki na działce budowlanej winny tworzyć harmonijnie ukształtowany zespół zabudowy;
- 4) zasadniczą formą kształtowania zabudowy produkcyjnej są proste formy budynków ze stropodachami lub dachami łukowymi bez ograniczeń konstrukcyjnych i technologicznych;
- 5) istniejąca zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa i o funkcji mieszanej winna nawiązywać do form architektonicznych tradycyjnych i regionalnych, ustala się możliwość zachowania istniejącego obecnie kształtu dachu lub nachylenia połaci dachowych;
- 6) dla budynków i budowli pomocniczych lub budynków gospodarstw rolniczych dachy należy dostosować do potrzeb technologicznych i lokalnych warunków;

7) na budynkach pomocniczych o powierzchni zabudowy do 35 m² dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych; na budowach o powierzchni zabudowy do 15 m² i wysokości do 6 m nie ogranicza się form dachowych.

4. Obiekty budowlane należy sytuować kalenicą wzdłuż linii rozgraniczających terenów dróg i innych terenów publicznie dostępnych lub kalenicą prostopadle lub równoległe do granic przyległych nieruchomości. Wyjątkiem od tej zasady może być zabudowa realizowana jako uzupełnienie istniejącego zespołu zabudowy na działce budowlanej – w takim przypadku zabudowa winna mieć kalenice równoległe lub prostopadłe do kalenic budynków istniejących na działce budowlanej.

5. Ustala się kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów,

1) należy stosować pokrycia dachów w odcieniach brązu, szarości, zieleni lub cegły, jednakowe pod względem użytego materiału i koloru na wszystkich budynkach w granicach działki budowlanej;

2) do wystroju zewnętrznego budynków należy stosować materiały takie jak: drewno, kamień, wyroby ceramiczne oraz tynki w odcieniach pastelowych;

3) do wystroju zewnętrznego zabudowy produkcyjnej należy stosować okładziny i materiały o stonowanej kolorystyce, z wykorzystaniem współczesnych materiałów bez ograniczeń w tym zakresie.

6. Pozostałe zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte są w ustaleniach szczegółowych w Rozdziale 13.

Rozdział 3.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU

§ 8.

1. Obszar objęty planem położony jest poza obszarami chronionymi w rozumieniu ustawy o ochronie przyrody.

2. Podstawą ustaleń planu miejscowego jest ochrona zasobów środowiska i dbałość o przyrodę.

3. Warunki korzystania ze środowiska regulują przepisy odrębne dotyczące ochrony środowiska

4. Zasadę zrównoważonego rozwoju należy realizować poprzez następujące działania:

1) przestrzeganie wartości progowych poziomów hałasu w środowisku zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

2) korzystanie i ochrona wód zgodnie z przepisami prawa wodnego;

3) tereny, na których ustalono prawo zabudowy należy zagospodarować zielenią towarzyszącą, która będzie pełniła rolę izolacyjną i środowiskotwórczą;

4) wprowadzanie pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie terenów mieszkaniowych, w formie nasadzeń zieleni ograniczającej rozprzestrzenianie się hałasu i wibracji;

5) usuwanie ścieków bytowych i przemysłowych należy przewidywać docelowo do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej z przerzutem do oczyszczalni ścieków, do czasu jej wybudowania ustala się stosowanie rozwiązań indywidualnych;

6) indywidualne źródła ciepła winne spełniać wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;

- 7) preferuje się źródła ciepła nie emitujące zanieczyszczeń takie jak energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła lub źródła ciepła niskoemisyjne, wykorzystujące olej opałowy, gaz, biomasę itp.;
- 8) odpady stałe należy gromadzić w miejscach do tego przeznaczonych, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz wywozić zgodnie z przepisami dotyczącymi utrzymania czystości i porządku na terenie Miasta Siemiatycze;
- 9) zastosowane technologie produkcyjne winny spełniać wymagania przepisów odrębnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza i odprowadzanych ścieków.

5. Zgodnie z przepisami prawa ochrony środowiska, dotyczącymi dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, ustala się, że:

- 1) tereny określone w § 5 ust. 3, zalicza się do kategorii terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny określone w § 5 ust. 4, zalicza się do kategorii terenów mieszkaniowo – usługowych;
- 3) teren oznaczony symbolem ..., zaliczać się może do kategorii terenów pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 5 ustala się ochronę zieleni naturalnej towarzyszącej zabudowie, którą należy traktować jako ważny element izolacji akustycznej, poprawy krajobrazu i mikroklimatu.

7. Dopuszczalne poziomy natężenia pola elektrycznego, pola magnetycznego oraz wartość progową poziomu hałasu należy określać zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony środowiska.

§ 9.

1. Ustala się następujące zasady kształtowania i ochrony krajobrazu:

- 1) należy przestrzegać wymogów i zaleceń dotyczących przeznaczenia i zagospodarowania terenów wyróżnionych w planie oraz ustalonych w Rozdziale 2 zasad kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) zabrania się powstawania obiektów budowlanych nie spełniających wymogów zawartych w niniejszym planie, a w szczególności:
 - a) obiektów tymczasowych (chyba, że dopuszczenie zawarto w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów);
 - b) niespełniających wymogów w odniesieniu do wysokości zabudowy i wymaganych form architektonicznych;
- 3) przy robotach budowlanych związanych z istniejącą zabudową należy dążyć do jej kształtowania z poszanowaniem form architektonicznych tradycyjnych i regionalnych.

Rozdział 4.

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 10.

1. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome indywidualne wpisane do rejestru zabytków.

2. Tereny zlokalizowane w granicach planu znajdują się poza strefami ochrony konserwatorskiej wg zasad określonych w przepisach ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków.
4. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki archeologiczne.
5. W przypadku natrafienia w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, wymagane jest podjęcie ratowniczych badań wykopaliskowych, za pozwoleniem właściwego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Rozdział 5.
WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI
PUBLICZNYCH**

§ 11

1. Za obszary przestrzeni publicznych uznaje się tereny oznaczone symbolami KD, KDW, US,
2. W zagospodarowaniu terenów, w dostosowaniu do pełnionych funkcji, należy uwzględnić realizację infrastruktury technicznej, ciągów pieszych i pieszo-jezdnych, oświetlenia terenu, zieleni urządzonej i zieleni izolacyjnej.
3. Niezabudowane i nieutwardzone powierzchnie przestrzeni publicznych, należy zagospodarować zielenią urządzoną.
4. Pozostałe wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych określono w ustaleniach szczegółowych, dotyczących terenów wymienionych w ust. 1.

Rozdział 6.

**GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, USTALONYCH NA
PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA
POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE
KRAJOBRAZOWYM ORAZ W PLANACH ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA**

§ 12

1. W granicach niniejszego planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody.
2. W granicach niniejszego planu nie występują udokumentowane złoża kruszywa naturalnego oraz nie występują tereny górnicze.
3. W granicach niniejszego planu nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią.
4. W granicach niniejszego planu nie występują obszary osuwania się mas ziemnych.
5. W granicach niniejszego planu nie występują urządzenia melioracji wodnych.

6. W granicach niniejszego planu nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym ani w obowiązującym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Podlaskiego.

Rozdział 7.
SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA
W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY

§ 13

1. Szczególne warunki i ograniczenia wynikające z sąsiedztwa dróg publicznych w ciągu dróg powiatowych i gminnych, określono w ustaleniach szczegółowych dotyczących terenów oznaczonych symbolami: KD oraz ustala się:

- 1) dla terenów inwestycyjnych o podwyższonej aktywności gospodarczej ustala się obowiązek budowy lub przebudowy dróg związanych z tą inwestycją;
- 2) dla zjazdów z dróg publicznych ustala się konieczność zapewnienia pola widoczności zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) przy zagospodarowaniu działek budowlanych ustala się konieczność urządzenia miejsc postojowych i parkingowych na terenie działki budowlanej. Ustala się możliwość uwzględnienia miejsc postojowych w pasie drogowym, jeżeli wynika to z ustaleń szczegółowych zawartych w Rozdziale 13;
- 4) w pasach drogowych ustala się zakaz:
 - a) dokonywania czynności, które mogłyby powodować uszkodzenie drogi i jej urządzeń,
 - b) lokalizowania obiektów budowlanych, urządzeń, które mogą skutkować nienormalnymi szerokościami chodników, pasów ruchu itp.,
 - c) lokalizowania obiektów budowlanych, urządzeń, które mogą skutkować uniemożliwieniem dostosowania istniejącej infrastruktury do parametrów wymaganych przepisami odrębnymi;
- 5) zabrania się odprowadzenia wody z urządzeń gospodarskich lub zakładowych do rowów przydrożnych i na jezdnie.

2. Wszelka planowana zabudowa o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlega zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

3. Ustalenia w zakresie przepisów o ochronie 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.

4. Ustalenia w zakresie przepisów o obronie cywilnej:

- 1) przygotowanie budowli ochronnych dla ludności – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi obrony cywilnej;
- 2) stacje transformatorowe dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 3) układ dróg powinien spełniać następujące warunki:
 - a) odpowiednią szerokość uniemożliwiającą ewentualne zagruzowanie,
 - b) połączenie z traktami przelotowymi zapewniające sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia lub podwyższonej obronności państwa,
 - c) wyznaczenie bezpiecznych tras przejazdu dla pojazdów z niebezpiecznymi środkami chemicznymi;

- 4) utrzymanie publicznych sieci i urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę, w tym studni awaryjnych.
5. Szczególne warunki oraz ograniczenia wynikające z położenia w strefie zabytkowej – zgodnie z § 10 niniejszej uchwały.

Rozdział 8.
ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 14

1. Łączność komunikacyjną terenów objętych niniejszym planem zapewniają:
 - 1) istniejące drogi publiczne gminne i powiatowa;
 - 2) istniejące drogi wewnętrzne.
2. Zachowuje się istniejące zjazdy publiczne i indywidualne z dróg powiatowych i gminnych.
3. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji określono w ustaleniach szczegółowych dla terenów dróg oraz zgodnie z przepisami prawa budowlanego a w szczególności zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
4. System zaopatrzenia w media terenów budowlanych, wymaga wykorzystania i ewentualnej przebudowy i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, telefonicznej, teleinformatycznej itp.) przebiegających przez obszar niniejszego planu oraz, jeżeli zajdzie taka konieczność, budowy nowych sieci infrastruktury technicznej (np. sieci gazowej). Oznaczenia sieci infrastruktury technicznej wskazane na rysunku planu określają zasady uzbrojenia technicznego terenu.
5. Realizacja inwestycji celu publicznego, stanowiących infrastrukturę techniczną, na poszczególnych terenach musi być zgodna z przepisami odrębnymi i nie może uniemożliwiać zagospodarowania terenu zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.
6. Dla terenów bez dostępu do sieci infrastruktury technicznej, dopuszcza się rozwiązania indywidualne, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Budowa, przebudowa, rozbudowa oraz podłączenie do sieci infrastruktury technicznej są możliwe na podstawie niniejszego planu, w oparciu o warunki techniczne wydane przez administratora sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. Przy opracowywaniu projektów budowlanych należy uwzględnić istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną podziemną i nadziemną, od której należy zachować odległości zgodnie z obowiązującymi normami.
9. Linie telekomunikacyjne należy projektować jako podziemne z rozprowadzeniem w gminnych ciągach komunikacyjnych oraz na terenach przeznaczonych pod zabudowę.

10. Nie ogranicza się możliwości realizacji inwestycji telekomunikacyjnych, w tym związanych z sieciami szerokopasmowymi, zgodnie z przepisami o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych, w tym nadawczo - odbiorczych urządzeń telekomunikacyjnych pod warunkiem przestrzegania pozostałych zapisów planu.

11. Zasady usuwania odpadów określają przepisy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach.

12. W zakresie odprowadzania wód opadowych ustala się:

- 1) objęcie systemami odprowadzającymi wody opadowe i roztopowe terenów zabudowanych i utwardzonych;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren własnych nieruchomości inwestora;
- 3) usunięcie z wód opadowych i roztopowych substancji określonych w przepisach odrębnych, przed ich wprowadzeniem do odbiornika, za pomocą urządzeń do podczyszczania, zlokalizowanych na terenie własnym inwestora;
- 4) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt 3.

13. System zaopatrzenia w wodę wymaga wykorzystania istniejącej sieci wodociągowej z możliwością jej rozbudowy i przebudowy, z zachowaniem dopuszczenia określonego w ust. 6.

14. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się obowiązek stosowania źródeł ciepła, spełniających wymagania obowiązujących przepisów

- 1) ogrzewanie budynków planuje się w oparciu o własne, indywidualne źródła ciepła, spełniające wymagania przepisów szczególnych w zakresie emisji zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) preferuje się źródła ciepła nie emitujące zanieczyszczeń (energia elektryczna, słoneczna, pompy ciepła, odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego - mikroinstalacje) lub źródła ciepła opalane biomasą, olejem lub gazem.

15. W zakresie odprowadzania ścieków bytowych, przemysłowych lub komunalnych ustala się usuwanie nieczystości płynnych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zachowaniem dopuszczenia określonego w ust. 6. Zakazuje się wprowadzania oczyszczonych i nieoczyszczonych ścieków na tereny dróg.

16. Ustala się możliwość realizacji gazociągów w liniach rozgraniczających wszystkich gminnych dróg publicznych i niepublicznych oraz pozostałych dróg na potrzeby gazyfikacji Młasta Siemiatycze, zgodnie z obowiązującymi warunkami technicznymi jakim winny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie: określonymi Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z 26.04.2013 r. a w przypadku zmiany powyższego rozporządzenia warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, muszą być zgodne z aktualnie obowiązującymi przepisami. W liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych wskazuje się trasy projektowanej sieci gazowej. Dodatkowo ustala się:

- 1) linia ogrodzeń powinna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu;
- 2) gazociągi, które w wyniku modernizacji ulic znalazły by się pod jezdnią należy przenieść w pas drogowy poza jezdnię;
- 3) podczas prowadzenia prac modernizacyjnych dróg należy zabezpieczyć istniejące gazociągi przed uszkodzeniem przez ciężki sprzęt budowlany i samochody.

17. Parkowanie przewiduje się na miejscach wyznaczonych w granicach terenów z dopuszczoną zabudową, dopuszcza się wyznaczanie miejsc postojowych w granicach pasów drogowych dróg publicznych i wewnętrznych, na miejscach wyznaczonych zgodnie z potrzebami zarządcy drogi.

18. Ustala się następujące minimalne wskaźniki zapotrzebowania na miejsca postojowe lub parkingowe dla samochodów osobowych na terenach budowlanych:

- 1) 2 miejsca parkingowe na 1 mieszkanie;
- 2) 1 miejsce postojowe na 20 m² powierzchni sprzedażowej obiektu usługowego;
- 3) 1 miejsce postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych obiektu gastronomicznego;
- 4) 1 miejsce postojowe na 10 osób zatrudnionych;
- 5) 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 20 miejsc postojowych lub parkingowych, zlokalizowane w pobliżu wejścia do obiektu;
- 6) miejsca przeznaczone do parkowania rowerów i motorów urządzeń w ilości stosownej do potrzeb.

Rozdział 9.

SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

§ 15

1. Ustala się, że tereny, dla których plan zmienia przeznaczenie, mogą być wykorzystane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

2. Dopuszcza się tymczasowe zajęcie terenów objętych planem a nie przeznaczonych pod zabudowę, na cele związane z budową dróg publicznych i infrastruktury technicznej.

3. Po zakończeniu robót budowlanych, o których mowa w ust. 2, w części nie zajętej przez obiekty i urządzenia komunikacyjne, ustala się obowiązek bezzwłocznego przywrócenia terenu do stanu zgodnego z jego dotychczasowym użytkowaniem lub przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.

Rozdział 10.

STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ OPŁATĘ, O KTÓREJ MOWA W ART. 36 UST. 4 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003R. O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.

§ 16

Dla nieruchomości w granicach planu, dla których w związku z uchwaleniem planu miejscowego albo jego zmianą wartość nieruchomości wzrosła, ustala się stawkę procentową wysokości 10% (słownie: dziesięć procent).

Rozdział 11.

GRANICE TERENÓW I OBSZARÓW INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

§ 17

1. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania lokalnego systemu komunikacji, obejmujące fragment fragmenty publicznej drogi gminnej.
2. Ustala się granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obejmujące tereny zabudowy usług administracji, oświaty i kultury oznaczone na rysunku planu symbolami oraz ciągi komunikacyjne w pasach dróg wewnętrznych gminnych.
3. We wskazanych drogach publicznych oznaczonych symbolami ustala się przebieg szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych.

Rozdział 12.
SZCZEGÓŁOWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI
OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM

§ 18

1. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) określa się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalne szerokości frontów działek: 20 m
 - maksymalne szerokości frontów działek: 60 m
 - powierzchnia nie mniejsza niż 1000 m²;
 - 2) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego ustala się na nie mniejszy niż 75° i nie więcej niż 115°.
2. Na obszarze objętym planem nie ustala się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.
3. Podziałów terenów na działki budowlane należy dokonywać z zachowaniem następujących zasad i warunków:
 - 1) działki budowlane powstałe na skutek podziałów muszą posiadać dostęp do drogi publicznej dostosowany do przeznaczenia przewidzianego w niniejszym planie;
 - 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - 1000 m² w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej
 - 1200 m² w zabudowie mieszkaniowo-usługowej i usługowej
 - 1500 m² w zabudowie usługowej;
 - 3) dopuszcza się inne podziały geodezyjne wynikające z potrzeb zarządców sieci infrastruktury technicznej oraz na powiększenie sąsiedniej działki budowlanej.

Rozdział 13.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB
RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

§ 19

1. **Ustala się teren drogi publicznej**, o powierzchni około ... ha, oznaczony na rysunku planu symbolami: **1KD**.

§ 26.

1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o powierzchni około ... ha, oznaczony na rysunku planu symbolem: **10MN**.

...

**Rozdział 14.
POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 29.



Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Siemiatycze.

§ 30.







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

Przewodniczący Rady

**OZNACZENIA GRAFICZNE STANOWIĄCE
OBOWIĄZUJĄCE USTALENIA PLANU:**

	GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM MIEJSCOWYM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE
	NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
PRZEZNACZENIE TERENÓW	
	KD TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
	KDW TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	U TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
	MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWO-USŁUGOWEJ
	WYMIAROWANIE

OZNACZENIA GRAFICZNE INFORMACYJNE:

	GRANICE STREFY OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:	
	ELEKTROENERGETYCZNA LINIA NAPOWIETRZNA
	ELEKTROENERGETYCZNE LINIE KABLOWE
	INFRASTRUKTURA TELEKOMUNIKACYJNA I TELETECHNICZNA
	INFRASTRUKTURA WODOCIĄGOWA
	ISTN. INFRASTRUKTURA - KAN. SANITARNA
	PROJEKTOWANY GAZOCIĄG

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Młasta Siemiatycze
z dnia

**ROZSTRZYGNIECIA DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA
UWAG DO PROJEKTU PLANU
(W TYM LISTY NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG DO PROJEKTU PLANU)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741) Rada Młasta Siemiatycze stwierdza, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 19 maja 2021 r. do 18 czerwca 2021 r. oraz w terminie do dnia 5 lipca 2021 r. roku (włącznie), nie wniesiono żadnych uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego / wpłynęły

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Młasta Siemiatycze
z dnia

**ROZSTRZYGNIECIA O SPOSOBIE REALIZACJI
ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY,
ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Zgodnie z art. 20 pkt. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, w sposób następujący:

LP	RODZAJ INWESTYCJI	SPOSÓB REALIZACJI
1.	Budowa sieci kanalizacji sanitarnej	zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym – finansowanie budżet gminy lub środki zewnętrzne
2.	Budowa dróg publicznych i urządzenie terenów publicznych	zgodnie z wieloletnim planem inwestycyjnym – finansowanie budżet gminy lub środki zewnętrzne

Zakłada się możliwość i celowość pozyskania wsparcia finansowego na realizację celów publicznych w zakresie uzbrojenia terenów i usprawnienia komunikacji publicznej.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr

Rady Miasta Siemiatycze

z dnia

Zalacznik4.gml