



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 6 czerwca 2024 r.

Poz. 2879

### UCHWAŁA NR III/15/2024 RADY GMINY BIELSK PODLASKI

z dnia 29 maja 2024 r.

#### w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gruntów wsi Parcewo, gm. Bielsk Podlaski – obszar 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609, zm.: Dz. U. z 2024r. poz. 721) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977; zm.: Dz. U. z 2023 r. poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029 i poz. 2739) w związku z uchwałą Nr XXXVIII/302/2022 Rady Gminy Bielsk Podlaski z dnia 27 maja 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gruntów wsi Parcewo, gm. Bielsk Podlaski – obszar 1, stwierdzając brak naruszenia ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielsk Podlaski uchwala się, co następuje:

#### **Rozdział 1.** **Przepisy wstępne**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gruntów wsi Parcewo, gm. Bielsk Podlaski – obszar 1.

**§ 2.** Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 - rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 4) załącznik Nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 3.** Granicę obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

**§ 4.** Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar objęty planem na tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć ustalony w planie i odnoszący się do terenu sposób zagospodarowania nieruchomości gruntowej lub jej części;
- 3) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć, wyznaczoną na rysunku planu, linię określającą najmniejszą dopuszczalną odległość od linii rozgraniczającej teren, w jakiej może zostać usytuowane lico ściany zewnętrznej budynku, wiata lub konstrukcja wsporcza ogniw fotowoltaicznych, z zastrzeżeniem §7 pkt 3;

- 4) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną według zasad określonych w przepisach odrębnych, a w przypadku obiektu budowlanego niebędącego budynkiem pionowy wymiar mierzony od najniższego poziomu terenu w miejscu jego lokalizacji do jego najwyższego punktu konstrukcji, przy czym ustalenia wysokości zabudowy nie dotyczą lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych w stosunku do płaszczyzny poziomej mniejszym lub równym 12°;
- 6) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie, niestanowiące zadaszenia łączników, balkonów, tarasów, wykuszy, klatek schodowych, wiatrołapów, przedsionków i świetlików, posiadają jednakowy kąt nachylenia w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz wspólną kalenicę;
- 7) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne, w momencie realizacji ustaleń planu, ustawy wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz pozostałe akty prawne.

#### § 5. Oznaczenia rysunku planu:

- 1) ustalenia planu:
  - a) granica obszaru objętego planem,
  - b) linia rozgraniczająca,
  - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
  - d) strefa ochronna ulicowego układu ruralistycznego,
  - e) strefa ochronna związana z lokalizacją urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,
  - f) przeznaczenie terenu, określone następującymi symbolami literowymi:
    - U-P – teren usług lub produkcji,
    - PEF – teren elektrowni słonecznej,
    - RZM – teren zabudowy zagrodowej,
    - RZ – teren zabudowy związanej z rolnictwem,
    - RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
    - WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
    - KDZ – teren drogi zbiorczej,
    - KDD – teren drogi dojazdowej;
- 2) granice, tereny i obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) zabytek wpisany do rejestru zabytków,
  - b) zabytek ujęty w gminnej ewidencji zabytków (nieobjęty wpisem do rejestru zabytków),
  - c) stanowisko archeologiczne ujęte w gminnej ewidencji zabytków (nieobjęte wpisem do rejestru zabytków).

#### § 6. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) udokumentowane złoża oraz zasoby wód podziemnych;
- 2) kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 3) tereny i obszary górnicze;
- 4) formy ochrony przyrody;
- 5) strefy ochronne ujęć wody oraz obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;
- 6) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) obszary osuwania się mas ziemnych;

- 8) granice terenów zamkniętych oraz ich stref ochronnych;
- 9) uwarunkowania stanowiące podstawę określania ustaleń w zakresie:
  - a) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
  - b) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - c) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

## **Rozdział 2.** **Ustalenia ogólne**

### **§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:**

- 1) budowa oraz przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, remont i zmiana sposobu użytkowania zabudowy w granicach obszaru objętego planem wymaga uwzględnienia zasad określonych w ramach:
  - a) ustaleń ogólnych, odnoszących się do obszaru objętego planem,
  - b) ustaleń szczegółowych właściwych dla poszczególnych terenów,
  - c) rysunku planu;
- 2) w przypadku zabudowy, która w momencie wejścia w życie planu, w całości lub w części:
  - a) nie spełnia wymagań w zakresie przeznaczenia terenu, szczegółowych zasad zagospodarowania lub zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dopuszcza się przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania,
  - b) znajduje się pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą drogi dopuszcza się:
    - rozbudowę zgodnie z ustaleniami nieprzekraczalnej linii zabudowy,
    - nadbudowę w obrysie ścian zewnętrznych,
    - przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania całego budynku;
- 3) ustalenia nieprzekraczalnej linii zabudowy nie dotyczą:
  - a) podziemnych części budynków i wiat,
  - b) schodów zewnętrznych, podestów, ramp i pochylni oraz wykraczających poza tę linię - o nie więcej niż 1,5 m, zadaszeń nad wejściami, fragmentów dachu, okapów, rynien, rur spustowych i gzymsów, balkonów i logii, wykuszy,
  - c) dociepleń budynków istniejących w momencie wejścia w życie planu;
- 4) w ramach terenów oznaczonych symbolami:
  - a) 1-5RZM dopuszcza się lokalizację budynków niemieszkalnych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
  - b) 4-5RZM dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi;
- 5) ustala się obowiązek realizacji budynków z uwzględnieniem następujących zasad wystroju zewnętrznego budynków:
  - a) forma architektoniczna budynków zlokalizowanych w granicach działki budowlanej powinna tworzyć kompozycyjną całość o jednorodnym rodzaju wykończenia i kolorystyce,
  - b) forma architektoniczna budynków mieszkalnych powinna nawiązywać do charakterystycznych dla regionu istniejących form, materiałów i gabarytów, m.in. takich jak:
    - dachy symetryczne,
    - budynki na planie prostokąta,
    - zastosowanie drewna na elewacji,

- c) kolorystyka dachu: stonowana w odcieniach brązu, szarości i czerwieni, przy czym określone kryteria nie dotyczą dachów płaskich,
- d) kolorystyka elewacji:
- stonowana, maksymalnie 3 kolory na jednej elewacji,
  - w odcieniach bieli, beżu, żółci, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji takich, jak: drewno, kamień, cegła,
  - w przypadku budownictwa drewnianego, dopuszcza się stosowanie kontrastowych barw poszczególnych elementów budynku (m.in. drzwi, okien, okiennic, okapów, szczytów, naroży, pokryć dachowych, itd.) charakterystycznych dla zdobnictwa drewnianych domów podlaskich;
- 6) jeżeli z treści uchwały nie wynika inaczej, zagospodarowanie terenów oznaczonych symbolami U-P, 1-5RZM, 1-4RZ, poza obiektami i urządzeniami budowlanymi wynikającymi bezpośrednio z przeznaczenia terenu oraz niezbędnymi do jego właściwego funkcjonowania, obejmuje lokalizację:
- a) budynków gospodarczych, garażowych i wiat,
  - b) miejsc postojowych,
  - c) dojeżdż i dojazdów,
  - d) zieleni urządzonej;
- 7) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, lokalizację:
- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) inwestycji z zakresu łączności publicznej,
  - c) urządzeń melioracji wodnych.

#### § 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie: hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- 3) ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych symbolami 1-5RZM, 1-4RZ jak dla terenów zabudowy zagrodowej,

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowane są, zgodnie z rysunkiem planu:
  - a) zabytki wpisane do rejestru zabytków:
    - chałupa nr 108 – decyzja KL.WKZ-5340/13/83 z dnia 28 listopada 1983 r.,
    - budynek mieszkalno-gospodarczy w zagrodzie nr 99 – decyzja KL.WKZ.5340/20/83 z dnia 30 grudnia 1983 r.,
    - stodoła w zagrodzie nr 99 – decyzja KL.WKZ.5340/21/83 z dnia 30 grudnia 1983 r.,
  - b) zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków (nieobjęte wpisem do rejestru zabytków):
    - dom nr 117,
    - zagroda nr 99,
    - stanowiska archeologiczne:
      - nr 11, obszar AZP 45-87/79,
      - nr 12, obszar AZP 45-87/80,

-- nr 13, obszar AZP 45-87/81;

2) w przypadku zabytków, o których mowa w pkt 1 lit. a):

a) ustala się:

- obowiązek trwałego zachowania i utrzymania wartości zabytku,
- zakaz podejmowania działań powodujących obniżenie wartości historycznych, estetycznych lub architektonicznych,

b) wszelkie działania wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do zabytków wpisanych do rejestru zabytków;

3) w przypadku zabytków, o których mowa w pkt 1 lit. b) tiret pierwszy i drugi:

a) ustala się:

- obowiązek trwałego zachowania i zagospodarowania obiektów,
- zakaz przekształcania obiektu budowlanego w sposób powodujący obniżenie jego wartości kulturowych,
- obowiązek zachowania formy architektonicznej, rozwiązań materiałowych i kolorystyki, geometrii dachu oraz detalu architektonicznego, z dopuszczeniem możliwości rozbudowy, wyłącznie w sposób zharmonizowany w stosunku do zasadniczej bryły budynku,
- zakaz zmiany wielkości i rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych w elewacji od strony drogi publicznej,
- zakaz instalowania anten satelitarnych oraz urządzeń klimatyzacyjnych na elewacji od strony drogi publicznej,

b) wszelkie działania wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków;

4) w przypadku zabytków, o których mowa w pkt 1 lit. b) tiret trzeci wszelkie działania wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do zabytków archeologicznych;

5) w przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub ziemnych na przedmiot posiadający cechy zabytku, obowiązuje tryb postępowania określony przepisami odrębnymi.

6) wyznacza się, zgodnie z rysunkiem planu, strefę ochronną ulicowego układu ruralistycznego obejmującą część terenów oznaczonych symbolami 4-5RZM - obszar wzdłuż terenu oznaczonego symbolem KDZ o szerokości 30 m, w której ustala się;

a) obowiązek realizacji budynku mieszkalnego w zasięgu strefy ochronnej ulicowego układu ruralistycznego,

b) dopuszcza się realizację budynku mieszkalnego poza zasięgiem strefy ochronnej ulicowego układu ruralistycznego w przypadku, gdy działka budowlana jest zabudowana budynkiem mieszkalnym, który usytuowano w jej zasięgu,

c) w przypadku budynków mieszkalnych:

- obowiązek realizacji dachów symetrycznych, dwuspadowych,
- obowiązek realizacji dachów o prostopadłym lub równoległym (tolerancja do 5°) układzie kalenicy względem linii rozgraniczającej terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem KDZ,

d) w przypadku przebudowy, nadbudowy i rozbudowy budynków mieszkalnych obowiązuje zachowanie dotychczasowych charakterystycznych parametrów budynków, tj.: kierunku kalenicy, układu i kąta nachylenia połaci dachowych.

**§ 10.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych – rozmieszczenie granic, terenów i obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych oraz zasady ich zagospodarowania wskazano odpowiednio w przypadku form ochrony zabytków oraz elementów dziedzictwa kulturowego w §9.

**§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:**

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na podstawie przepisów odrębnych:
  - a) minimalna szerokość frontu działki: 12 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki: 800 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°;
- 3) parametry określone w pkt 2 nie dotyczą scaleń i podziałów dokonywanych w celu wyznaczenia nieruchomości przeznaczonych pod urządzenia melioracji wodnych oraz urządzenia infrastruktury technicznej, w tym drogi dojazdowe do nowo wydzielanych działek.

**§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - w granicach obszaru objętego planem zakazuje się:**

- 1) składowania, magazynowania, przetwarzania i zbierania odpadów, za wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę z zastrzeżeniem, iż przedmiotowe odpady powstały w wyniku działalności dopuszczonej ustaleniami planu, a miejsce magazynowania usytuowano w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowana jest dana działalność;
- 2) lokalizacji spalarni i spopielarni zwłok.

**§ 13. Zasady i wymagania w zakresie obrony cywilnej:**

- 1) budynki użyteczności publicznej należy projektować z uwzględnieniem możliwości realizacji ukrycia dla ludności wykorzystywanego w czasie podwyższenia stanu gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia;
- 2) na terenach usług, na których nie występują budynki użyteczności publicznej posiadające kondygnacje podziemne należy wyznaczyć rezerwę terenu pod budowę budowli ochronnych wolnostojących, które będą wykonane w czasie podwyższenia stanu gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia;
- 3) uwzględnić awaryjne studnie wody pitnej o minimalnej wydajności 7,5 litra/osobę/dobę w odległości do 800 metrów od terenu usług;
- 4) zabezpieczyć alarmowanie i powiadamianie mieszkańców w wypadku zagrożeń, przyjmując promień słyszalności syreny min. 300 metrów;
- 5) obiekty budowlane należy projektować i budować w sposób zapewniający ochronę ludności zgodnie z wymaganiami obrony cywilnej określonymi w przepisach odrębnych.

**§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią:
  - a) droga zbiorcza zlokalizowana w ramach terenu oznaczonego symbolem KDZ,
  - b) drogi dojazdowe zlokalizowane w ramach terenów oznaczonych symbolami 1-5KDD;
- 2) budowa nowego oraz przebudowa, rozbudowa i remont istniejącego układu komunikacyjnego zgodnie z przepisami odrębnymi w ramach terenów wskazanych w pkt 1.

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

- 1) budowa nowego oraz przebudowa, rozbudowa i remont istniejącego systemu sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi w ramach wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem;
- 2) powiązanie obszaru objętego planem z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zaopatrzenie w wodę: z sieci wodociągowej;
- 4) zaopatrzenie w energię elektryczną;

- a) z sieci elektroenergetycznej,
  - b) z instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującej energię promieniowania słonecznego o mocy nie większej niż mikroinstalacja określona w przepisach odrębnych;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
- a) z indywidualnych systemów grzewczych, wykorzystujących paliwa i urządzenia dopuszczone do obrotu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) z instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystującej energię aerotermalną, energię promieniowania słonecznego lub zasilanej biomasą o mocy nie większej niż mikroinstalacja określona w przepisach odrębnych;
- 6) zaopatrzenie w gaz:
- a) z sieci gazowej,
  - b) z indywidualnych zbiorników gazu płynnego;
- 7) gospodarka ściekami: odprowadzanie ścieków (bytowych, komunalnych i przemysłowych) do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 8) gospodarka wodami opadowymi i roztopowymi: odprowadzanie wód opadowych i roztopowych:
- a) do sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) do zbiorników umożliwiających ich powtórne wykorzystanie, w tym do celów ppoż.;
- 9) gospodarka odpadami: gromadzenie, segregacja i usuwanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) telekomunikacja:
- a) ustala się dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w formie przewodowej i bezprzewodowej,
  - b) ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego symbolem U-P ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług lub produkcji;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
  - a) określone przeznaczenie obejmuje łączną lub zamienną lokalizację:
    - usług – obiekty budowlane oraz zagospodarowanie terenu związane z wykonywaniem działalności gospodarczej, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, z wyłączeniem:
      - obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>,
      - usług zdrowia i pomocy społecznej,
      - usług nauki i edukacji oraz pozostałych usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży,
    - produkcji – obiekty budowlane oraz zagospodarowanie terenu związane z wykonywaniem działalności gospodarczej, której celem jest:
      - produkcja przemysłowa, z wyłączeniem zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

- produkcja energii w ramach instalacji odnawialnego źródła energii o mocy większej niż mikroinstalacja określona w przepisach odrębnych i nieprzekraczającej, w przypadku urządzeń innych niż wolnostojące 500kW, wykorzystującej energię promieniowania słonecznego,
- składowanie i magazynowanie,

b) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w formie:

- lokali mieszkalnych wydzielonych w budynkach usługowych lub produkcyjnych, których powierzchnia użytkowa nie przekroczy 50% powierzchni użytkowej budynków, w ramach których zostały one wyodrębnione,
- lokalizację wolnostojących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, przy czym powierzchnia zabudowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego nie może przekroczyć 50% powierzchni zabudowy ogółu budynków zlokalizowanych na działce budowlanej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,

b) maksymalna intensywność zabudowy: 1,2,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki produkcyjne i usługowe: 12 m,
- budynki mieszkalne jednorodzinne: 10 m,
- pozostałe obiekty budowlane, w szczególności związane z infrastrukturą techniczną oraz technologią produkcji: 16 m,

e) geometria dachu:

- dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 10° do 45°,
- dachy płaskie,

4) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu – nieprzekraczalna, w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren od terenów oznaczonych symbolami KDZ, 3KDD;

5) obsługa komunikacyjna: z dróg oznaczonych symbolami KDZ, 3KDD;

6) obsługa parkingowa:

a) minimalna liczba miejsc postojowych:

- usługi:

- 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży budynku handlowego lub części budynku o tej funkcji,
- 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej pozostałych budynków usługowych lub części budynków o tej funkcji,

- produkcja:

- 1 miejsce na każde rozpoczęte 250 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków przemysłowych lub na każdych 5 zatrudnionych,
- 1 miejsce na każde rozpoczęte 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków magazynowych i składowych lub na każdych 5 zatrudnionych,

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny,



- b) sposób realizacji miejsc postojowych: miejsca postojowe na powierzchni terenu lub stanowiska w garażach zlokalizowane w granicach działki budowlanej,
- c) w przypadku usług i produkcji ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 25 miejsc.

§ 17. Dla terenu oznaczonego symbolem 1-3PEF ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
  - a) określone przeznaczenie obejmuje lokalizację instalacji odnawialnego źródła energii o mocy większej niż mikroinstalacja określona w przepisach odrębnych, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego,
  - b) w zakresie ograniczeń w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, wynikających z lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, ustala się zakaz lokalizacji budynków zawierających pomieszczenia przeznaczone na pobyt ludzi;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,1,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m,
  - e) geometria dachu:
    - dachy płaskie,
    - dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30°;
- 4) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu - nieprzekraczalna:
  - a) teren oznaczony symbolem 1PEF – w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren od:
    - terenów dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem,
    - terenu oznaczonego symbolem 1WS,
  - b) teren oznaczony symbolem 2PEF – w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren od terenów oznaczonych symbolami 1KDD, 1WS,
  - c) teren oznaczony symbolem 3PEF – w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren od:
    - terenów dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem,
    - terenów oznaczonych symbolami 3-4KDD;
- 5) obsługa komunikacyjna:
  - a) teren oznaczony symbolem 1PEF - z terenów dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem,
  - b) teren oznaczony symbolem 2PEF: z terenu drogi publicznej oznaczonego symbolem 1KDD,
  - c) teren oznaczony symbolem 3PEF:
    - z terenów dróg publicznych zlokalizowanych poza granicami obszaru objętego planem,
    - terenów dróg publicznych oznaczonych symbolami 3-4KDD;
- 6) obsługa parkingowa:
  - a) minimalna liczba miejsc postojowych: nie ustala się,
  - b) sposób realizacji miejsc postojowych: miejsca postojowe na powierzchni terenu zlokalizowane w granicach działki budowlanej.

§ 18. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-5RZM ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
  - a) określone przeznaczenie obejmuje lokalizację zabudowy zagrodowej,
  - b) dopuszcza się lokalizację:
    - zabudowy usługowej związanej z działalnością rolniczą,
    - zabudowy związanej z działalnością agroturystyczną,
  - c) w przypadku terenów oznaczonych symbolami 4-5RZM lokalizacja budynków mieszkalnych z zastrzeżeniem §9 pkt 6,
  - d) zakazuje się lokalizacji budynków inwentarskich o obsadzie zwierzęcej przekraczającej 40 DJP;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,
  - b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,
  - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne: 9 m,
    - budynki niemieszkalne i wiaty: 12 m,
    - pozostałe obiekty budowlane: 18 m,
  - e) geometria dachu:
    - budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°,
    - budynki niemieszkalne i wiaty:
      - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°,
      - dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30° oraz dachy płaskie;
- 4) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu – nieprzekraczalna:
  - a) teren oznaczony symbolem 1RZM – w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren od terenów oznaczonych symbolami KDZ, 1KDD,
  - b) teren oznaczony symbolem 2RZM – w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren od terenu oznaczonego symbolem 3KDD,
  - c) teren oznaczony symbolem 3RZM – w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren od terenów oznaczonych symbolami 3-4KDD,
  - d) teren oznaczony symbolem 4RZM – w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren od terenów oznaczonych symbolami KDZ, 1-2KDD,
  - e) teren oznaczony symbolem 5RZM – w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren od terenów oznaczonych symbolami KDZ, 3-5KDD;
- 5) obsługa komunikacyjna:
  - a) teren oznaczony symbolem 1RZM: z terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami 1KDD, KDZ,
  - b) teren oznaczony symbolem 2RZM: z terenu drogi publicznej, oznaczonego symbolem 3KDD,
  - c) teren oznaczony symbolem 3RZM: z terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami 3-4KDD,
  - d) teren oznaczony symbolem 4RZM: z terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami 1-2KDD, KDZ,

e) teren oznaczony symbolem 5RZM: z terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami 3-5KDD, KDZ;

6) obsługa parkingowa:

a) minimalna liczba miejsc postojowych:

- 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
- 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych lub części budynków o tej funkcji,
- 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków związanych z działalnością agroturystyczną lub części budynków o tej funkcji,

b) sposób realizacji miejsc postojowych: miejsca postojowe na powierzchni terenu lub stanowiska w garażach zlokalizowane w granicach działki budowlanej.

§ 19. Dla terenów oznaczonych symbolami 1-4RZ ustala się:

1) przeznaczenie: teren zabudowy związanej z rolnictwem;

2) szczegółowe zasady zagospodarowania:

a) określone przeznaczenie obejmuje łączną lub zamienną lokalizację:

- zabudowy zagrodowej,
- obiektów budowlanych związanych z produkcją w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych,

b) dopuszcza się lokalizację:

- zabudowy usługowej związanej z działalnością rolniczą,
- zabudowy związanej z działalnością agroturystyczną,

c) zakazuje się lokalizacji budynków inwentarskich o obsadzie zwierzęcej przekraczającej 100 DJP;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna intensywność zabudowy: 0,001,

b) maksymalna intensywność zabudowy: 0,6,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 35%,

d) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynki mieszkalne: 9 m,
- budynki niemieszkalne i wiaty: 12 m,
- pozostałe obiekty budowlane: 18 m,

e) geometria dachu:

- budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°,
- budynki niemieszkalne i wiaty:
  - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°,
  - dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30° oraz dachy płaskie;

4) linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu – nieprzekraczalna:

a) teren oznaczony symbolem 1RZ – w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren od terenów oznaczonych symbolami 1-2KDD,

b) teren oznaczony symbolem 2RZ – w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren od terenów oznaczonych symbolami 1KDD, KDZ,

- c) teren oznaczony symbolem 3RZ – w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren od terenów oznaczonych symbolami 3-4KDD,
  - d) teren oznaczony symbolem 4RZ – w odległości 5 m od linii rozgraniczającej teren od terenów oznaczonych symbolami 4-5KDD;
- 5) obsługa komunikacyjna:
- a) teren oznaczony symbolem 1RZ: z terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami 1-2KDD,
  - b) teren oznaczony symbolem 2RZ: z terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami 1KDD, KDZ,
  - c) teren oznaczony symbolem 3RZ: z terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami 3-4KDD,
  - d) teren oznaczony symbolem 4RZ: z terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami 4-5KDD;
- 6) obsługa parkingowa:
- a) minimalna liczba miejsc postojowych:
    - 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
    - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków usługowych lub części budynków o tej funkcji,
    - 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków związanych z działalnością agroturystyczną lub części budynków o tej funkcji,
  - b) sposób realizacji miejsc postojowych: miejsca postojowe na powierzchni terenu lub stanowiska w garażach zlokalizowane w granicach działki budowlanej.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1-7RN ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
  - a) określone przeznaczenie obejmuje lokalizację upraw rolnych, łąk i pastwisk,
  - b) ustala się zakaz zabudowy z zastrzeżeniem §7 pkt 7.

**§ 21.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1-2WS ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
  - a) określone przeznaczenie obejmuje lokalizację urządzeń melioracji wodnych oraz budowli związanych z nimi funkcjonalnie,
  - b) dopuszcza się lokalizację budowli związanych z przejazdami drogowymi i rowerowymi oraz przejściami pieszymi.

**§ 22.** Dla terenu oznaczonego symbolem KDZ ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi zbiorczej;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
  - a) określone przeznaczenie obejmuje lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń zgodnych z klasą drogi wynikających z przepisów odrębnych,
  - b) dopuszcza się lokalizację:
    - zieleni urządzonej,
    - ścieżek rowerowych i pieszo rowerowych,
  - c) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

**§ 23.** Dla terenów oznaczonych symbolami 1-5KDD ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi dojazdowej;

2) szczegółowe zasady zagospodarowania:

- a) określone przeznaczenie obejmuje lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń zgodnych z klasą drogi wynikających z przepisów odrębnych,
- b) dopuszcza się lokalizację:
  - zieleni urządzonej,
  - ścieżek rowerowych i pieszo rowerowych,
- c) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

§ 24. Stawka procentowa, na podstawie której, zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami U-P, 1-3PEF, 1-5RZM, 1-4RZ: 30%;
- 2) dla pozostałych terenów: 1%.

§ 25. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia uchwały Nr X/83/99 Rady Gminy Bielsk Podlaski z dnia 31 sierpnia 1999 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Bielsk Podlaski.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Bielsk Podlaski.

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

**Przewodniczący Rady  
Gminy**

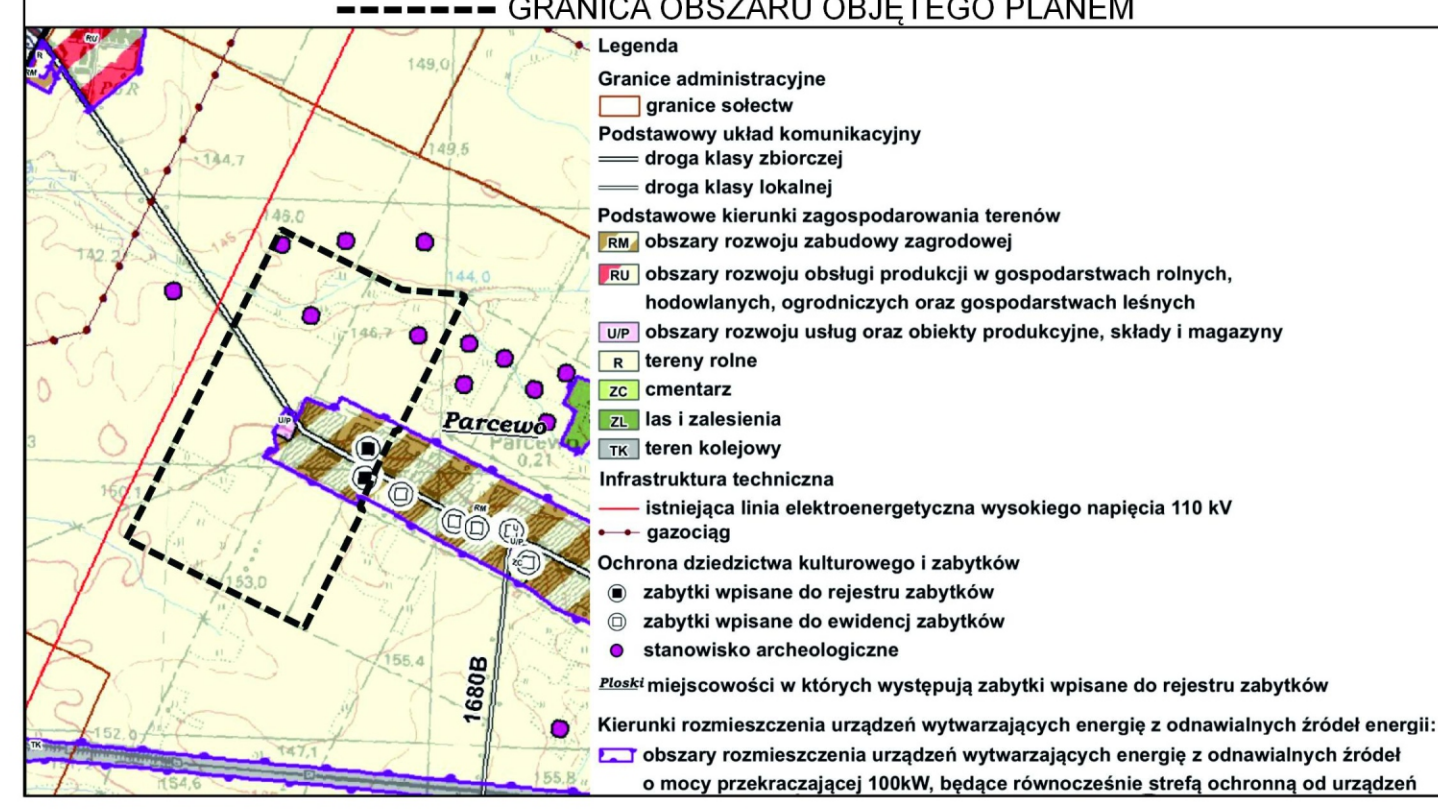
*Stanisław Olszewski*

# MIJESJCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI GRUNTÓW WSI PARCEWO, GM. BIELSK PODLASKI - OBSZAR 1

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH PL-2000 (STREFA 8)  
SKALA 1:1000

RYSunEK PLANU WYKONANO Z WYKORZYSTANIEM MAPY EWIDENCYJNEJ I ZASADNICZEJ (W POSTACI RASTROWEJ) ORAZ ZBIORU DANYCH Z BAZY DANYCH EGB POCZĄDZĄCYCH Z PAŃSTWOWEGO ZASOBU GEODEZYJNEGO I KARTOGRAFICZNEGO UDOSTĘPNIONYCH PRZEZ STAROSTĘ BIELSKIEGO

## WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BIELSK PODLASKI

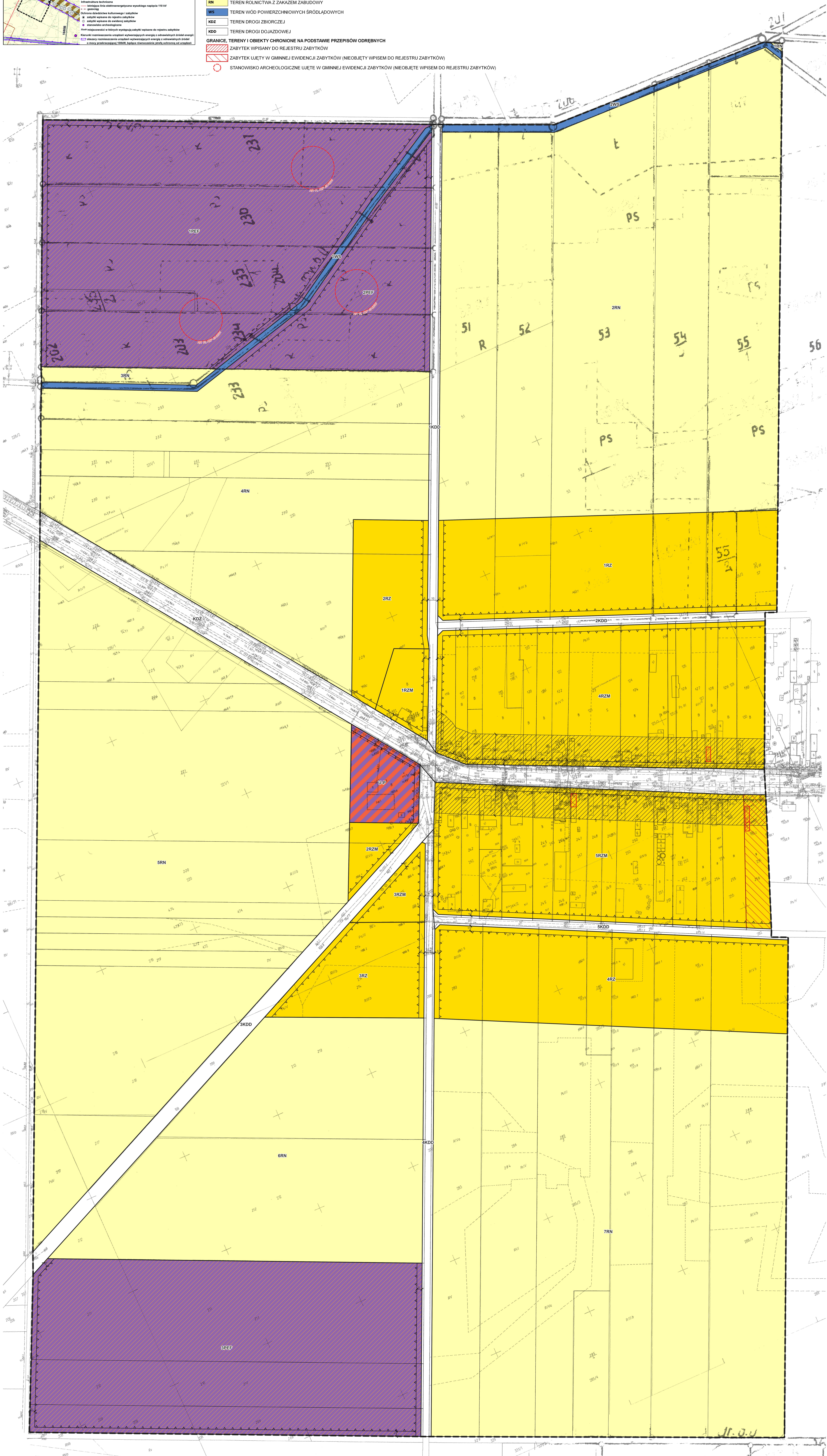


### LEGENDA

#### USTALENIA PLANU

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA
- NIEPREKRAČAZALNA LINIA ZABUDOWY
- STREFA OCHRONNA ULICOWEGO UKŁADU RURALISTYCZNEGO
- STREFA OCHRONNA ZWIĄZANA Z LOKALIZACJĄ URZĄDZEN WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z OŃNAWALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGI
- PRZEZNACZENIE TERENU
- TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI (U-P)
- TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ (PEF)
- TEREN ZABUDOWY ZAGRODOWEJ (RZM)
- TEREN ZABUDOWY ZWIĄZANEJ Z ROLNICTWEM (RZ)
- TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY (RN)
- TEREN WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLADOWYCH (WS)
- TEREN DROGI ZBIORCZEJ (KDZ)
- TEREN DROGI DOJAZDOWEJ (KDD)
- GRANICE, TERENY I OBIEKTY CHRONIONE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH
- ZABYTEK WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- ZABYTEK UJĘTY W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW (NIEOBJĘTY WPISEM DO REJESTRU ZABYTKÓW)
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW (NIEOBJĘTE WPISEM DO REJESTRU ZABYTKÓW)

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr III/15/2024  
Rady Gminy Bielsk Podlaski  
z dnia 29 maja 2024 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr III/15/2024

Rady Gminy Bielsk Podlaski

z dnia 29 maja 2024 r.

## ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU ROZPATRZENIA UWAG ZGŁOSZONYCH DO PROJEKTU PLANU

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gruntów wsi Parcewo, gm. Bielsk Podlaski – obszar 1 wyłożono do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w dniach: od 9 lutego 2024 roku do 4 marca 2024 roku - termin składania uwag: do 21 marca 2024 roku.

We wskazanym powyżej okresie, do projektu planu miejscowego, wniesiono łącznie dziesięć uwag. W wyniku rozstrzygnięcia Wójta Gminy Bielsk Podlaski, jedna z wniesionych uwag została uwzględniona w całości, natomiast drugą uwzględniono w części - w przypadku pozostałych zastrzeżeń zdecydowano o nieuwzględnieniu.

Mając na uwadze powyższe Rada Gminy Bielsk Podlaski podejmuje następujące rozstrzygnięcie w odniesieniu do uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Bielsk Podlaski:

L.p.	Oznaczenie wnoszącego uwagę	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Streszczenie uwagi	Sposób rozpatrzenia uwagi	
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona
1.	MN	a) obszar objęty planem b) obręb Parcewo, działka nr ewid. 220 c) obręb Parcewo, działka nr ewid. 213 d) obręb Parcewo, działka nr ewid. 246 e) obręb Parcewo, działka nr ewid. 245	a) dezaprobata wobec ustaleń planu obejmujących w szczególności wyznaczenie terenów rolnictwa z zakazem zabudowy oraz lokalizację nieprzekraczalnej linii zabudowy; b) prośba o przeznaczenie na teren usług lub produkcji (U-P); c) prośba o przeznaczenie na teren usług lub produkcji (U-P); d) prośba o przeznaczenie na teren usług lub produkcji (U-P); e) prośba o przeznaczenie na teren usług lub produkcji (U-P)		+
2.	ES	a) obszar objęty planem b) obręb Parcewo, działka nr ewid. 244/2	a) dezaprobata wobec ustaleń planu, obejmujących w szczególności wyznaczenie terenów rolnictwa z zakazem zabudowy oraz lokalizację nieprzekraczalnej linii zabudowy; b) prośba o przeznaczenie na teren usług lub produkcji (U-P)		+
3.	ES	a) obszar objęty planem b) obręb Parcewo, działka nr ewid. 244/2	a) dezaprobata wobec ustaleń planu obejmujących w szczególności wyznaczenie terenów rolnictwa z zakazem zabudowy oraz lokalizację nieprzekraczalnej linii zabudowy; b) sprzeciw wobec poszerzenia pasa drogowego na wskazane nieruchomości		+
4.	MP	a) obszar objęty planem b) obszar objęty planem	a) dezaprobata wobec ustaleń planu, obejmujących w szczególności wyznaczenie terenów rolnictwa z wyznaczenia nowych terenów zabudowy związanej z rolnictwem, poszerzenie ciągów komunikacyjnych, wskazanie terenów elektrowni słonecznych oraz ograniczenie możliwości „dowolnego i swobodnego gospodarowania działkami” b) sprzeciw wobec określonej lokalizacji nieprzekraczalnej linii zabudowy – w odległości 5 m od granic sąsiadujących działek drogowych		+
5.	AA	a) obręb Parcewo, działki nr ewid. 285/2, 247 b) obszar objęty planem c) obszar objęty planem	a) sprzeciw wobec poszerzenia pasa drogowego na wskazane nieruchomości; b) wskazanie na nieuzasadnioną rozbudowę sieci komunikacyjnej w kontekście jej rzeczywistego przeznaczenia – obsługa gruntów rolnych; c) wskazanie dotyczące objęcia całej wsi „aglomeracją wiejską”		+
6.	JA	obręb Parcewo, działka nr ewid. 248	sprzeciw wobec poszerzenia pasa drogowego na wskazaną nieruchomość		+

7.	HA	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) obszar objęty planem</li> <li>b) obszar objęty planem</li> <li>c) obręb Parcewo, działka nr ewid. 247</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) pytanie o inicjatora oraz czas podjęcia działań związanych z opracowaniem planu miejscowego</li> <li>b) prośba o uzasadnienie podziału wsi Parcewo na obszary, w odniesieniu do których opracowywany jest plan miejscowy</li> <li>c) prośba o uzasadnienie poszerzenia pasów drogowych – sprzeciw wobec przedmiotowego działania</li> </ul>		+
8.	BA	<ul style="list-style-type: none"> <li>obręb Parcewo, działka nr ewid. 247</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>sprzeciw wobec poszerzenia pasa drogowego na wskazaną nieruchomość</li> </ul>		+
9.	AA	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) obszar objęty planem</li> <li>b) obręb Parcewo, działka nr ewid. 282</li> <li>c) obszar objęty planem</li> <li>d) obszar objęty planem</li> <li>e) obszar objęty planem</li> <li>f) obszar objęty planem</li> <li>g) obszar objęty planem</li> <li>h) obszar objęty planem</li> <li>i) obręb Parcewo, działka nr ewid. 285/2, 247</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a) wniosek o ujęcie całej wsi Parcewo jako „obszaru aglomeracji wiejskiej”;</li> <li>b) wniosek o rezygnację z poszerzenia drogi oznaczonej symbolem 5KDD;</li> <li>c) wniosek o zwiększenie określonego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej;</li> <li>d) wniosek o zmniejszenie stawki procentowej, stanowiącej podstawę naliczenia „renty planistycznej”;</li> <li>e) wniosek o korektę dopuszczalnej wysokości obiektów budowlanych – z 18 m na 12 m;</li> <li>f) wniosek o odstąpienie od poszerzenia pasów drogowych</li> <li>g) wniosek o ograniczenie, w przypadku zabudowy zagrodowej, możliwości sytuowania budynków bezpośrednio przy granicy działki sąsiedniej;</li> <li>h) prośba o uzasadnienie działań związanych z opracowaniem planu miejscowego wsi Parcewo;</li> <li>i) sprzeciw wobec poszerzenia pasa drogowego na wskazane nieruchomości</li> </ul>		+



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr III/15/2024

Rady Gminy Bielsk Podlaski

z dnia 29 maja 2024 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE DOTYCZĄCE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU  
INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ  
ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 609; zm.: Dz.U. z 2024r. poz. 721) zaspokojenie zbiorowych potrzeb wspólnoty należy do zadań własnych gminy. Zadania własne gminy obejmują w szczególności sprawy z zakresu:

- ładu przestrzennego,
- gospodarki nieruchomościami,
- ochrony środowiska, przyrody oraz gospodarki wodnej,
- gminnych dróg, ulic, mostów, placów oraz organizacji ruchu drogowego,
- zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną, energię ciepłą i gaz, kanalizacji, usuwania i oczyszczania ścieków komunalnych, utrzymania czystości i porządku oraz urządzeń sanitarnych, wysypisk i unieszkodliwiania odpadów komunalnych,

Ustalenia przedmiotowego planu miejscowego określają tereny zabudowy wymagające dostępu do sieci infrastruktury technicznej i drogowej, przy czym z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo obszarów zagospodarowanych i uzbrojonych oraz dopuszczenie, w przypadku części mediów, możliwości zastosowania rozwiązań indywidualnych, zasadne jest wskazanie, iż realizacja ustaleń opracowania nie wywołuje natychmiastowych skutków w postaci ciężącego na samorządzie obowiązku realizacji sieci infrastruktury technicznej.

W przypadku zaistnienia konieczności budowy nowych lub modernizacji i rozbudowy istniejących sieci infrastruktury technicznej i drogowej, finansowanie przedmiotowych inwestycji odbywać się będzie w oparciu o budżet gminy lub środki zewnętrzne z uwzględnieniem środków pomocowych z założeniem możliwości finansowania przez inne podmioty gospodarcze na podstawie przepisów odrębnych, w tym wynikających z ustawy o partnerstwie publiczno-prywatnym.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr III/15/2024

Rady Gminy Bielsk Podlaski

z dnia 29 maja 2024 r.

Zalacznik4.xml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

## Uzasadnienie

### do uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gruntów wsi Parcewo, gm. Bielsk Podlaski – obszar 1

Podstawę wszczęcia rozpatrywanej procedury planistycznej stanowi uchwała Nr XXXVIII/302/2022 Rady Gminy Bielsk Podlaski z dnia 27 maja 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gruntów wsi Parcewo, gm. Bielsk Podlaski – obszar 1

Obszar objęty ustaleniami planu miejscowego obejmuje fragment obrębu ewidencyjnego Parcewo o powierzchni ok. 94,21 ha, a jego granice wyznaczają :

- od strony północnej – pasy drogowe dróg wewnętrznych, zlokalizowanych na działkach nr ewid. 239, 50,
- od strony południowej – pasy drogowe dróg wewnętrznych, zlokalizowanych na działkach nr ewid. 208, 329,
- od strony zachodniej – pasy drogowe dróg wewnętrznych, zlokalizowanych na działkach nr ewid. 238, 216, 208,
- od strony wschodniej – zachodnie granice działek nr ewid. 56, 289 (tereny rolnicze) oraz działek nr ewid. 131, 257, 259 (tereny zabudowy zagrodowej oraz tereny rolnicze).

Założeniem procedury planistycznej jest uporządkowanie istniejącej struktury przestrzennej, a w konsekwencji umożliwienie prowadzenia świadomej polityki przestrzennej na obszarze objętym opracowaniem, spójnej z kierunkami zagospodarowania określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielsk Podlaski.

Zawartość planu miejscowego jest zgodna z art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

#### **I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

1. W ramach ustaleń procedowanego planu miejscowego uwzględniono:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, poprzez określenie linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, linii zabudowy, przeznaczenia terenu oraz zasad jego zagospodarowania, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu;

2)walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez dostosowanie ustaleń planu do aktualnego zagospodarowania oraz określenie zasad realizacji zabudowy z uwzględnieniem parametrów i formy architektonicznej istniejącej struktury budowlanej oraz dotychczasowych przesądzeń planistycznych;

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, poprzez wprowadzenie zakazu realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska, określonych w przepisach odrębnych, zakazu realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz określenie terenów podlegających ochronie akustycznej;

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, poprzez wskazanie obiektów podlegających ochronie, oraz zasad ich zagospodarowania, jak również dokonanie uzgodnienia przyjętych ustaleń z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, poprzez określenie zasad ochrony środowiska, zasad i wymagań w zakresie obrony cywilnej, ustalenie minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6)walory ekonomiczne przestrzeni, racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu;

7)prawo własności, określając przeznaczenie terenu z uwzględnieniem istniejącego zagospodarowania oraz dotychczasowych przesądzeń planistycznych;

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, dokonując uzgodnień w przedmiotowym zakresie oraz uwzględniając wynikające z nich uwagi dotyczące poszczególnych zapisów planu oraz określenie zasad i wymagań obrony cywilnej;

9) potrzeby interesu publicznego zakazując realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, określając możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez zawarte w obwieszczeniach i ogłoszeniach prasowych informacje dotyczące poszczególnych etapów procedury, możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, jak również formy i zakresu wypowiedzenia;

12) konieczność zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych, poprzez realizację czynności formalno-prawnych i trybu postępowania określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz.U. z 2023r. poz. 1094 z późn. zm.);

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności, poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej.

2. Ustalając przeznaczenie terenów, a także określając zasady ich zagospodarowania, Wójt Gminy Bielsk Podlaski zważył interes publiczny i interesy prywatne oraz uwzględnił uwarunkowania ekonomiczne, środowiskowe i społeczne rozpatrywanego obszaru.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego oraz walory przyrodnicze i ekonomiczne przestrzeni w sposób efektywny gospodarując jej zasobami - określone przeznaczenie terenu wraz z właściwymi dla niego zasadami zagospodarowania stanowi odzwierciedlenie aktualnej formy zagospodarowania rozpatrywanego obszaru. Wszelkie działania inwestycyjne skupiono przede wszystkim wokół istniejącego obszaru o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej jednocześnie zakładając jego poszerzenie w zakresie dopuszczonym ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielsk Podlaski.

## **II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.**

Zgodnie z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielsk Podlaski oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Bielsk Podlaski przyjętą uchwałą Nr XXXVIII/301/2022 Rady Gminy Bielsk Podlaski z dnia 27 maja 2022 roku:

1) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielsk Podlaski zachowuje aktualność,

2) miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na terenie gminy Bielsk Podlaski, wymienione w wykazie, stanowiącym załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały, są częściowo nieaktualne

i wymagają włączenia do nowych większych powierzchniowo opracowań planistycznych, w tym uchwała Nr X/83/99 Rady Gminy Bielsk Podlaski z dnia 31 sierpnia 1999 roku w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Bielsk Podlaski.

Uwzględniając powyższe wskazuje się, iż:

- obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Bielsk Podlaski, spełniając wszelkie wymogi prawne, stanowi aktualny zbiór wytycznych w zakresie lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego będących podstawą do określenia przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,

- realizacja przedmiotowej procedury planistycznej stanowi konsekwencję i odzwierciedlenie przyjętego harmonogramu prac planistycznych.

## **III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.**

Potencjalne dochody i wydatki z tytułu uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określono w ramach Prognozy skutków finansowych zawierającej informacje o przewidywanych konsekwencjach finansowych wprowadzonych rozwiązań przestrzennych.

Dane uwzględnione w opracowaniu mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do ustalenia prawdopodobnych konsekwencji finansowych związanych z obowiązywaniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie należy wskazać, iż mogą one podlegać weryfikacji w czasie, ze względu na niezależne od samorządu terytorialnego, uwarunkowania zewnętrzne.

Wykonana symulacja skutków realizacji ustaleń planu wykazała, iż realizacja ustaleń procedowanego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, poza kosztami administracyjnymi związanymi z przeprowadzeniem procedury planistycznej, niesie za sobą konsekwencje kosztów budżetowych, związanych w szczególności z koniecznością wykonania sieci drogowej, bądź systemów infrastruktury technicznej.

Należy jednak zaznaczyć, iż:

-wydatki infrastrukturalne stanowią jednorazowy koszt, natomiast koszt bieżącej konserwacji sieci stanowi ułamek wskazanej kwoty,

-realizacja inwestycji infrastrukturalnych następować będzie etapowo, w miarę pojawiania się potrzeb związanych z rozwojem terenów zabudowy,

-efekt działań infrastrukturalnych uatrakcyjni ofertę nieruchomości, tym samym pośrednio przyczyniając się do wzrostu stopnia zagospodarowania,

-określone kwoty mogą być, ze względu na nieprzewidywalność cen rynkowych, zmienność uwarunkowań w czasie oraz długookresową realizację ustaleń planu obarczone dużym błędem.

Uwzględniając powyższe, a także konieczność uporządkowania rozwijających się terenów zabudowy, należy stwierdzić, iż zamierzenia proponowane w ramach procedowanego planu miejscowego są zasadne i społecznie uzasadnione.