Uchwała Nr XXXVII/186/14
Rady Gminy Wizna
z dnia 24 czerwca 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wizna

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r., poz. 594 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.), w wykonaniu uchwały **Nr XXVIII/139/13** Rady Gminy Wizna z dnia 13 sierpnia 2013 r., uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I – PRZEPISY OGÓLNE

§1

Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wizna, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wizna" uchwalonego uchwałą Nr IV/23/02 Rady Gminy Wizna z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienionego uchwałą Nr III/5/10 Rady Gminy Wizna z dnia 21 grudnia 2010 r.

§2

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wizna, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Integralną częścią niniejszej uchwały jest również załącznik Nr 2 dotyczący sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.
3. Plan obejmuje obszar o powierzchni 27,05 ha, położony przy ulicy Czarnieckiego i ulicy Polnej w Wiźnie do rzeki Narew od wschodu.

§3

Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub podparcie zadaszenia wiaty;
3) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
4) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie;
5) przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
6) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi;
7) strefie od cmentarza – należy przez to rozumieć obszar położony w odległości 50 m od granic cmentarza oraz w odległości od 50 m do 150 m, w obrębie których obowiązują ustalenia określone w planie.

§4

1. Celem regulacji zawartych w planie jest:

1) ustalenie zasad zagospodarowania terenów objętych planem, w tym wyznaczenie terenu pod założenie cmentarza wyznaniowego parafii rzymskokatolickiej;
2) określenie zasad z zakresu kształtowania przestrzeni oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

2. Przedmiotem ustaleń planu są:

1) teren cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem ZC;
2) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
3) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MW;
4) teren zabudowy mieszkaniowej i usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem MU;
5) teren zabudowy zagrodowej oznaczony na rysunku planu symbolem MR;
6) teren zieleni nieurządzonej (łąki i pastwiska) oznaczony na rysunku planu symbolem ZN;
7) tereny rolnicze oznaczone na rysunku planu symbolem R;

8) teren związany z obsługą cmentarza oznaczony na rysunku planu symbolem KPU;
9) tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDL i KDD;
10) tereny ciągu pieszego i ciągu pieszo-jezdnego oznaczone na rysunku planu symbolami CP i CPJ.

3. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone linią ciągłą;
2) granica strefy od cmentarza;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy, w odniesieniu do nowych budynków lub rozbudowy istniejących budynków;
4) granica strefy dopuszczalnej lokalizacji budynków mieszkalnych i gospodarczych w zabudowie zagrodowej;
5) strefę lokalizacji domu przedpogrzebowego;
6) lokalizację głównej bramy cmentarnej;
7) granica strefy lokalizacji budynków w zabudowie zagrodowej;
8) zabytki (stanowiska) archeologiczne;
9) strefa ochrony konserwatorskiej otoczenia grodziska „Góra Zamkowa".

4. Pozostałe następujące oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny:
1) granice i obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
2) obiekty i obszary objęte ochroną konserwatorską na podstawie wpisu do rejestru zabytków;
3) granice obszarów NATURA 2000;
4) granica otuliny Biebrzańskiego Parku Narodowego;
5) orientacyjny przebieg ścieżki rowerowej (zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa).

DZIAŁ II - USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1 - Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§5

1. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczanych w przepisach odrębnych do inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej.
2. Niezabudowane i nieutwardzone części terenów należy zagospodarować zielenią ozdobną oraz elementami małej architektury, stanowiącymi harmonijne uzupełnienie zabudowy, podkreślającymi jej walory architektoniczne, materiałowe i przestrzenne.

§6

1. W zakresie ochrony środowiska gruntowo - wodnego i wód powierzchniowych ustala się:
1) obowiązek odprowadzania ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej;
2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowe w granicach własnej nieruchomości.
2. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się obowiązek stosowania ekologicznych nośników energii w systemach grzewczych budynków, takich jak: gaz ziemny, olej opałowy, drewno, biomasy pellet, energia elektryczna, odnawialne źródła energii, za wyjątkiem źródeł wykorzystujących w procesie przetwarzania energię wiatru oraz energię pozyskiwaną z biogazu wysypiskowego, a także biogazu powstałego w procesach odprowadzania lub oczyszczania ścieków albo rozkładu składowanych szczątek roślinnych i zwierzęcych.
3. W zakresie ochrony klimatu akustycznego ustala się obowiązek przestrzegania dopuszczalnych norm poziomu hałasu i obowiązek traktowania terenów oznaczanych na rysunku planu symbolami:
1) MN, jako „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej" w rozumieniu przepisów odrębnych;
2) MW, jako „terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego" w rozumieniu przepisów odrębnych;
3) MU, jako „terenów mieszkaniowo-usługowych" w rozumieniu przepisów odrębnych;
4) MR, jako „terenów zabudowy zagrodowej" w rozumieniu przepisów odrębnych.
4. W zakresie ochrony powierzchni ziemi przed zanieczyszczeniami ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi zapewniającymi ochronę życia i zdrowia ludzi oraz ochronę środowiska.

Rozdział 2 - Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§7

1. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące zabytki wpisane do rejestru zabytków:
1) teren części miasta Wizny – decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (WKZ) w Białymstoku z dnia 26 listopada 1956 r. Przedmiotem wpisu jest układ urbanistyczny obejmujący przestrzenne założenie miejskie zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych. W granicach planu znajduje się część układu obejmującego grodzisko;
2) grodzisko zwane „Górą Zamkową" wpisane do rejestru decyzjami WKZ w Białymstoku z dnia 9 września 1951 r., 26 listopada 1956 r. i 19 listopada 1973 r. Przedmiotem wpisu jest zabytek archeologiczny w postaci wzniesienia otoczonego częściowo zachowanym wałem i fosą wraz z nawarstwieniami kulturowymi i znajdującymi się w nich wytworami. W granicach planu znajduje się południowa część układu terenu grodziska.
2. Wszelkie prace (konserwatorskie, restauratorskie, roboty budowlane) przy zabytkach i na terenach zabytkowych, o których mowa w ust.1, oraz podejmowanie innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku, wymagają uzyskaniu stosownego pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej otoczenia grodziska „Góra Zamkowa" w celu ochrony wartości widokowych grodziska i jego ochrony przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych.
4. W strefie ochrony konserwatorskiej otoczenia grodziska „Góra Zamkowa", o której mowa w ust.3 ustala się zakaz:
1) zasłaniania widoków na zabytek;
2) wprowadzania nasadzeń zieleni tworzącej skupiska przesłaniające widok na zabytek;
3) prowadzenia innych działań, które mogłyby naruszyć substancję zabytku, zmienić wygląd zabytki lub naruszyć jego wartości widokowe.
5. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące zabytki – stanowiska archeologiczne – znajdujące się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków:
1) stanowisko nr 4 (AZP/36-79), zespół osad z różnych okresów;
2) stanowisko nr 5 (AZP/36-79), gdzie stwierdzono występowanie pozostałości terenowych pradziejowego (epoka kamienia) i historycznego (wczesne średniowiecze, nowożytność) osadnictwa – duży zespół obejmujący relikty obozowisk, śladów osadniczych i osad o dużej wartości poznawczej;
3) stanowisko nr 87 (AZP/36-79), ślad osadniczy i zespół osad z różnych okresów;
4) stanowisko nr 91 i 92 (AZP/36-79), gdzie stwierdzono występowanie śladów osadniczych z wczesnego średniowiecza i od późnego średniowiecza po okres nowożytny;
5) stanowisko nr 101 (AZP/36-79), ślady osadnicze i osada z różnych okresów.
6. Ustala się ochronę zabytków (stanowisk) archeologicznych znajdujących się w ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków, wymienionych w ust. 5, przedmiotem których są domniemane relikty archeologiczne – obiekty, warstwy i struktury podziemne – stanowiące pozostałości terenowe i ślady osadnictwa pradziejowego i historycznego.
7. W przypadku zmiany charakteru działalności na terenach, na których znajdują się zabytki archeologiczne wymienione w ust.5, zasady postępowania, prowadzenia robót ziemnych lub robot budowlanych regulują przepisy odrębne.

Rozdział 3 – Tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody

§8

1. Część obszaru objętego planem położona jest na obszarach NATURA 2000:
1) Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) Natura 2000 „Bagno Wizna" (PLB20005);
2) Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk (SOO) Natura 2000 „Dolina Biebrzy" (PLH 200008).
2. Część obszaru objętego planem położona jest w otulinie Biebrzańskiego Parku Narodowego.
3. Na terenach, o których mowa w ust.1 i 2 obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 4 – Granice i sposoby zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

§9

1. Wskazuje się granice obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego zgodnie z rysunkiem planu, w obrębie terenu oznaczonego w planie symbolem ZN.

2. Na terenie, o których mowa w ust.1 obowiązują ustalenia wynikające z przepisów odrębnych.

Rozdział 5 - Zasady obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną

§10

Ustalenia z zakresu komunikacji

1. Obsługa komunikacyjna z istniejących i projektowanych dróg publicznych:
1) **KDL** – istniejącej drogi powiatowej - ulicy Czarnieckiego, o szerokości w liniach rozgraniczających, zgodnej z istniejącym stanem własności;
2) **01KDD** - istniejącej drogi gminnej - ulicy Polnej, o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających;
3) **02KDD -** istniejącej i projektowanej drogi gminnej, o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających;
4) **03KDD –** projektowanej drogi gminnej o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających;
5) **04KDD** – projektowanej drogi gminnej o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających.
2. W pasie drogowym 02KDD przewiduje się realizację ścieżki rowerowej zgodnie z planem zagospodarowania przestrzennego województwa.
3. Obsługę komunikacyjną, o której mowa w ust.1 uzupełniają istniejące i projektowane ciągi pieszo-jezdne **CPJ** o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m i ciąg pieszy **CP** o szerokości zgodnej z istniejącym stanem własności.
4. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **KPU** ustala się możliwość lokalizacji parkingów oraz dróg związanych z obsługą cmentarza zgodnie z ustaleniami §20.
5. Ustala się niezbędne obszary widoczności w narożnikach skrzyżowań określone na rysunku planu, w których obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich przeszkód ograniczających widoczność.
6. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji wszelkich obiektów, w tym również tymczasowych, z wyjątkiem urządzeń technicznych i infrastruktury technicznej związanych z ich utrzymaniem.
7. Nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z ustaleniami dla poszczególnych terenów.
8. Ustala się następujące wskaźniki realizacji miejsc postojowych:
1) dla funkcji usługowych, z wyjątkiem handlu detalicznego – jedno miejsce postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż trzy miejsca postojowe;
2) dla funkcji usługowych handlu detalicznego – trzy miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż trzy miejsca postojowe;
3) dla zabudowy mieszkaniowej minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.
9. Miejsca postojowe należy zapewnić w granicach terenu realizowanej inwestycji, a dla obsługi terenu cmentarza, na terenie oznaczonym w planie symbolem **KPU**.

§11

Zaopatrzenie w ciepło – z lokalnych kotłowni z wykorzystaniem ekologicznych nośników energii, o których mowa w §6 ust.2.

§12

1. **Zaopatrzenie w wodę** – z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.
2. Na całym obszarze objętym planem ustala się obowiązek udostępniania terenów w celu realizacji nowych sieci wodociągowych oraz prowadzenia prawidłowej eksploatacji sieci istniejących.

§13

Ustalenia z zakresu odprowadzania ścieków

1. **Odprowadzanie ścieków bytowych** – do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacyjnej.
2. Na całym terenie objętym planem ustala się konieczność udostępniania terenów w celu realizacji nowej sieci kanalizacji sanitarnej oraz prowadzenia prawidłowej eksploatacji sieci istniejących.
3. **Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych** – ustala się obowiązek oczyszczenia w separatorach wód opadowych lub roztopowych z nawierzchni utwardzonych, przed odprowadzeniem ich bezpośrednio do gruntu lub do cieków powierzchniowych, zgodnie z przepisami odrębnymi. Na terenach zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej oraz zagrodowej ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na teren własnej działki. Wymaga się kształtowania powierzchni działek w sposób uniemożliwiający odprowadzenie wód opadowych na działki sąsiednie oraz nie powodujących zakłócenia istniejących stosunków wodnych.

§14

Ustalenia z zakresu elektroenergetyki

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących i rozbudowanych oraz projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych napowietrznych i kablowych w drogach i na terenach prywatnych.
2. Przewiduje się w drogach budowę oświetlenia drogowego na istniejących lub projektowanych liniach napowietrznych nn lub jako odrębnej napowietrznej lub kablowej sieci oświetleniowej.
3. Dopuszcza się możliwość zmiany trasy istniejących linii napowietrznych oraz ich przebudowę na linie kablowe, a także budowę stacji transformatorowych na całym obszarze objętym planem.
4. Ustala się obowiązek udostępniania terenów, na których znajdują się urządzenia elektroenergetyczne, w celu prowadzenia prawidłowej eksploatacji tych urządzeń.

§15

Ustalenia z zakresu telekomunikacji

1. Dla potrzeb obiektów znajdujących się na obszarze objętym planem należy realizować telekomunikacyjne sieci abonenckie poprzez budowę linii napowietrznych i podziemnych kablowych.
2. Należy umożliwić realizację innych kablowych sieci teletechnicznych wspólnie z kablami telekomunikacyjnymi po tych samych trasach lub osobno - w drogach i na terenach prywatnych.

§16

W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się obowiązek usuwania tych odpadów w sposób zgodny z przepisami odrębnymi oraz ze stosownymi uchwałami Rady Gminy przyjętymi w celu utrzymania czystości i porządku w gminie oraz Planem gospodarki odpadami.

§17

1. Ustala się możliwość modernizacji, przebudowy, rozbudowy wszelkich istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz budowy nowych na wszystkich terenach objętych planem, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Ciągi infrastruktury technicznej, o których mowa w ust.1 należy projektować z uwzględnieniem parametrów technicznych umożliwiających obsługę poszczególnych terenów.
3. Obsługę poszczególnych działek budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej należy zapewnić w oparciu o istniejące i projektowane sieci i urządzenia, o których mowa w ust. 1.
4. Ustala się obowiązek podłączenia istniejących i projektowanych obiektów do niezbędnych do ich funkcjonowania sieci infrastruktury technicznej.

Rozdział 6 – Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§18

Ustalenia dotyczące zasad sytuowania i rozmieszczania reklam

1. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji reklamy wielkoprzestrzennej w postaci billboardów, totemów, itp.
2. Ustala się zakaz lokalizowania wszelkich innych reklam na terenach oznaczonych symbolami **CPJ, CP, R i ZN.**
3. Reklamy w formie stałych tablic i stałych urządzeń reklamowych nie mogą być umieszczane na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji.

§19

1. Na terenach oznaczonych symbolami 1MN, MW, MU i 4MR, w strefie 50 m od granic cmentarza oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, ustala się zakaz realizacji budynków mieszkalnych oraz budynków lub lokali usługowych typu: zakłady żywienia zbiorowego, bądź zakłady przechowujące artykuły żywności.
2. Na terenach 1MN, 2MN, MW, MU, 1MR, 2MR, 3MR i 4MR, w strefie od 50 m do 150 od granic cmentarza oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, ustala się obowiązek podłączenia istniejących i projektowanych budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej.
3. Na terenach 1MN, 2MN, MW, MU, 1MR, 2MR, 3MR i 4MR, w strefie do 150 m od granic cmentarza oznaczonej na rysunku planu symbolem graficznym, ustala zakaz realizacji studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
4. Na terenach, wymienionych w ust. 2, w strefie do 150 m od granic cmentarza oznaczonej na rysunku planu, ustala się obowiązek likwidacji istniejących ujęć własnych oraz zakaz realizacji studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.
5. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz:

1) lokalizowania obiektów mogących powodować stałe lub czasowe ponadnormatywne uciążliwości spowodowane wytwarzaniem hałasu i zanieczyszczaniem powietrza, gleby, wód gruntowych oraz powierzchniowych;
2) lokalizowania wszelkiej działalności hurtowej, składowej, wytwórczej lub produkcyjnej, a w szczególności zabrania się dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne, z zastrzeżeniem określonym w §22 ust. 3.

DZIAŁ III
ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO. PRZEZNACZENIE TERENÓW, PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW

Rozdział 7 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem ZC

§20

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC** (około 1,51 ha) przeznacza się pod cmentarz wyznaniowy.
2. Cmentarz należy zrealizować i utrzymywać zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi wymagań, jakie muszą spełniać cmentarze.
3. Na terenie, o którym mowa w ust.1 przewiduje się lokalizację domu przedpogrzebowego, dla którego ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) lokalizację budynku ustala się w strefie określonej na rysunku planu;
2) architektura budynku powinna nawiązywać stylem do regionalnych tradycji, charakteru obiektu i otoczenia.

4. Tereny cmentarzy należy dostosować do wymogów wynikających z przepisów odrębnych, w tym zapewniających utrzymanie maksymalnego poziomu zwierciadła wody gruntowej do 2,5 m poniżej powierzchni terenu i 0,5 m poniżej poziomu pochówków.
5. Ogrodzenie terenu cmentarza:

1) z materiałów trwałych z zakazem stosowania przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych;
2) minimalna wysokość ogrodzenia – 1,5 m;
3) dopuszcza się realizacją ogrodzenia pełnego.

Rozdział 8 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem KPU

§21

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KPU** (ok. 0,81 ha) przeznacza się pod miejsca postojowe, drogi, usługi wraz z zielenią towarzyszącą związane z obsługą cmentarza.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1 ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) obiekty usługowe mogą mieć jedynie charakter okazjonalny i obejmować handel akcesoriami pogrzebowymi;
2) należy przewidzieć realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych oraz autobusów, w tym dla osób niepełnosprawnych.

Rozdział 9 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami MN

§22

1. Tereny oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN** (ok. 1,47 ha) i **2MN** (ok. 2,98 ha) przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z zielenią towarzyszącą i urządzeniami towarzyszącymi, w tym infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów oraz obiektów małej architektury.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się funkcję usługową pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego - usługi nieuciążliwe z zakresu użyteczności publicznej, administracji, edukacji, finansów i medycyny za wyjątkiem szpitali, handlu, gastronomii, kultury, w tym służące realizacji zadań własnych gminy.
3. Na terenie, oznaczonym symbolem 1MN, w strefie 50 m od cmentarza dopuszcza się realizację obiektów usługowych prowadzących działalność hurtową, składową, magazynową, wytwórczą związaną z funkcją cmentarza pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego.
4. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, wprowadza się zakaz realizacji nowych budynków inwentarskich w celu zwiększenia istniejącej wielkości hodowli zwierząt;

2) dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy terenu poprzez rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków oraz budowy nowych z zachowaniem zasad określonych w planie;
3) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy, o parametrach odmiennych niż określone w planie;
4) zasady scalenia i podziału terenu na działki budowlane:
a) minimalna szerokość działki – 20 m,
b) minimalna powierzchnia działki – 900 m^2;
5) zasady zagospodarowania działki budowlanej:
a) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 40% całkowitej powierzchni działki; nie ustala się minimalnej powierzchni zabudowy,
b) pozostałą część działki budowlanej należy przeznaczyć na:
- powierzchnię biologicznie czynną – minimum 40% powierzchni działki,
- obiekty małej architektury,
- utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe;
c) dopuszcza się lokalizację budynków garażowych, gospodarczych oraz wiat o łącznej powierzchni zabudowy do 150 m^2, w ramach powierzchni, o której mowa w punkcie 5a,
d) budynki garażowe i gospodarcze mogą być sytuowane bezpośrednio przy granicach sąsiednich działek budowlanych lub w odległości min. 1,5 m od tych granic,
e) nieprzekraczalna linia zabudowy od linii rozgraniczającej drogi 02KDD – 50 m, od linii rozgraniczających pozostałych dróg i terenów publicznych – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu.
5. Warunki realizacji zabudowy:
1) ustala się następujące formy architektoniczne budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych jako obowiązujące dla projektowanej zabudowy:
a) wysokość maksymalna – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, przy czym wysokość budynków od poziomu terenu do głównej kalenicy dachu, od strony elewacji frontowej nie może przekraczać 10 m,
b) dachy – symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30^0 do 45^0,
c) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych – 1,2 m ponad poziom terenu, a dla budynków usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych;
2) ustala się następujące formy architektoniczne budynków garażowych i gospodarczych:
a) wysokość maksymalna - jedna kondygnacja nadziemna, wysokość budynków od poziomu terenu do głównej kalenicy dachu nie może przekraczać 8 m,
b) dachy – symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15^0 do 45^0 lub o formach płaskich (do 15^0),
c) maksymalny poziom posadowienia parteru budynków – 0,3 m ponad poziom terenu,
d) ustala się obowiązek zharmonizowania architektury budynków garażowych i gospodarczych z architekturą budynków mieszkalnych;
3) ogrodzenia:
a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,6 m. Ograniczenie wysokości ogrodzeń nie dotyczy zaakcentowanych wejść i wjazdów,
b) ogrodzenie od strony dróg należy lokalizować wyłącznie na terenie działki budowlanej wzdłuż linii rozgraniczających tych dróg,
c) ustala się zakaz wykonywania pełnych ogrodzeń oraz zakaz stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych,
d) maksymalna wysokość cokołu – 0,6 m,
e) ogrodzenia należy realizować jako ażurowe co najmniej w 50%;
4) kolorystyka:
a) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w palecie kolorów naturalnych od bieli do brązu oraz odcienie szarości; kolory jasne, pastelowe i naturalne dla użytego materiału z dopuszczeniem mocniejszych kolorów detali elewacji,
b) kolorystyka dachów w palecie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni; ustala się zakaz stosowania dachów w agresywnych, nienaturalnych kolorach, w tym w szczególności w kolorach zielonym i niebieskim,
c) kolorystyka obiektów małej architektury i ogrodzeń powinna współgrać z kolorystyką budynków,
d) ustala się zakaz stosowania agresywnej kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachów.

6. Zagospodarowując działkę budowlaną należy urządzić miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne zgodnie z warunkami określonymi w §10.
7. Warunkiem dopuszczenia realizacji nowych obiektów jest zapewnienie podłączenia budynków do wszystkich niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania urządzeń infrastruktury technicznej.
8. Obsługa komunikacyjna terenu:

1) dla terenu 1MN: z drogi powiatowej - KDL, z dróg gminnych - ulicy Polnej – 01KDD i 02KDD oraz z terenu KPU;
2) dla terenu 2MN: z drogi powiatowej - KDL, oraz z dróg gminnych – 01KDD, 02KDD i 04KDD.

Rozdział 10 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem MW

§23

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MW** (ok. 0,46 ha) przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z zielenią towarzyszącą i urządzeniami towarzyszącymi, w tym infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów oraz obiektów małej architektury.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się funkcję usługową pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego - usługi nieuciążliwe z zakresu użyteczności publicznej, administracji, edukacji, finansów i medycyny za wyjątkiem szpitali, handlu, gastronomii, kultury, w tym służące realizacji zadań własnych gminy.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
2) dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy terenu poprzez rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków oraz budowy nowych z zachowaniem zasad określonych w planie;
3) ustala się możliwość lokalizacji budynków garażowych realizowanych wyłącznie w formie zorganizowanych, zwartych zespołów;
4) maksymalna powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni terenu; nie ustala się minimalnej powierzchni zabudowy;
5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 25% powierzchni terenu;
6) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających przyległych dróg oraz terenu KPU – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;
7) dotyczące zasad kształtowania form zabudowy:

a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2, przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy do 10 m w kalenicy dachu lub gzymsu nad ostatnią kondygnacją,
b) dachy o formach płaskich lub o nachyleniu podstawowych połaci w granicach 35^{o}-40^{o};

8) ogrodzenia:

a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,6 m, ograniczenie wysokości ogrodzeń nie dotyczy zaakcentowanych wejść i wjazdów,
b) ogrodzenie od strony dróg należy lokalizować wyłącznie na terenie działki budowlanej wzdłuż linii rozgraniczających tych dróg,
c) ustala się zakaz wykonywania pełnych ogrodzeń oraz zakaz stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych,
d) maksymalna wysokość cokołu – 0,6 m,
e) ogrodzenia należy realizować jako ażurowe co najmniej w 50%;

9) kolorystyka:

a) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w palecie kolorów naturalnych od bieli do brązu oraz odcienie szarości; kolory jasne, pastelowe i naturalne dla użytego materiału z dopuszczeniem mocniejszych kolorów detali elewacji,
b) kolorystyka dachów w palecie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni; ustala się zakaz stosowania dachów w agresywnych, nienaturalnych kolorach, w tym w szczególności w kolorach zielonym i niebieskim,
c) kolorystyka obiektów małej architektury i ogrodzeń powinna współgrać z kolorystyką budynków,
d) ustala się zakaz stosowania agresywnej kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachów.

4. Zagospodarowując działkę budowlaną należy urządzić miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne zgodnie z warunkami określonymi w §10.

5. Obsługa komunikacyjna terenu – z drogi powiatowej - KDL, z drogi gminnej – 03KDD oraz terenu KPU.

Rozdział 11 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem MU

§24

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **MU** (ok. 0,71 ha) przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową oraz usługową wraz z zielenią towarzyszącą i urządzeniami towarzyszącymi, w tym infrastruktury technicznej, dojść i dojazdów oraz obiektów małej architektury.
2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się funkcje usługowe pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla funkcji mieszkaniowej– usługi nieuciążliwe z zakresu użyteczności publicznej, administracji, edukacji, finansów i medycyny za wyjątkiem szpitali, handlu, gastronomii, kultury.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) zasady podziału terenu na działki budowlane:
a) minimalna szerokość działki i jej frontu – 20 m,
b) minimalna powierzchnia działki – 900 m^2;
2) zasady zagospodarowania działki budowlanej:
a) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy - 40% całkowitej powierzchni działki, jednak nie więcej niż 600 m^2; nie ustala się minimalnej powierzchni zabudowy,
b) pozostałą część działki budowlanej należy przeznaczyć na:
- powierzchnię biologicznie czynną – minimum 30% powierzchni działki,
- obiekty małej architektury,
- utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe;
3) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków garażowych, gospodarczych oraz wiat o łącznej powierzchni zabudowy do 150 m^2, w ramach powierzchni, o której mowa w punkcie 2a;
4) budynki garażowe i gospodarcze mogą być grupowane po granicy działki z budynkami garażowymi i gospodarczymi znajdującymi się na działkach sąsiednich;
5) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m od linii rozgraniczających przyległych dróg oraz terenu KPU – 6 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4. Warunki realizacji zabudowy:

1) ustala się następujące formy architektoniczne budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych jako obowiązujące dla projektowanej zabudowy:
a) wysokość maksymalna – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, przy czym wysokość budynków od poziomu terenu do głównej kalenicy dachu, od strony elewacji frontowej nie może przekraczać 10m,
b) dachy – symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30^0 do 45^0,
c) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru budynków mieszkalnych – 1,2 m ponad poziom terenu, a dla budynków usługowych na poziomie umożliwiającym zapewnienie dostępności do usług dla osób niepełnosprawnych;
2) ustala się następujące formy architektoniczne budynków garażowych i gospodarczych:
a) wysokość maksymalna - jedna kondygnacja nadziemna, wysokość budynków od poziomu terenu do głównej kalenicy dachu nie może przekraczać 8 m,
b) dachy – symetryczne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15^0 do 45^0 lub o formach płaskich (do 15^0),
c) maksymalny poziom posadowienia parteru budynków – 0,3 m ponad poziom terenu,
d) ustala się obowiązek zharmonizowania architektury budynków garażowych i gospodarczych z architekturą budynków mieszkalnych;
5) ogrodzenia:
a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,6 m. Ograniczenie wysokości ogrodzeń nie dotyczy zaakcentowanych wejść i wjazdów,
b) ogrodzenie od strony dróg należy lokalizować wyłącznie na terenie działki budowlanej wzdłuż linii rozgraniczających tych dróg,
c) ustala się zakaz wykonywania pełnych ogrodzeń oraz zakaz stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych,
d) maksymalna wysokość cokołu – 0,6 m,
e) ogrodzenia należy realizować jako ażurowe co najmniej w 50%;

6) kolorystyka:
a) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w palecie kolorów naturalnych od bieli do brązu oraz odcienie szarości; kolory jasne, pastelowe i naturalne dla użytego materiału z dopuszczeniem mocniejszych kolorów detali elewacji,
b) kolorystyka dachów w palecie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni; ustala się zakaz stosowania dachów w agresywnych, nienaturalnych kolorach, w tym w szczególności w kolorach zielonym i niebieskim,
c) kolorystyka obiektów małej architektury i ogrodzeń powinna współgrać z kolorystyką budynków,
d) ustala się zakaz stosowania agresywnej kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachów.
5. Zagospodarowując działkę budowlaną należy urządzić miejsca postojowe dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, w tym również miejsca postojowe dla samochodów, z których korzystają osoby niepełnosprawne zgodnie z warunkami określonymi w §10.
9. Warunkiem dopuszczenia realizacji nowych obiektów jest zapewnienie podłączenia budynków do wszystkich niezbędnych do ich prawidłowego funkcjonowania urządzeń infrastruktury technicznej oraz bezpośredniej do drogi publicznej.
10. Obsługa komunikacyjna terenu – z drogi powiatowej - KDL, z drogi gminnej – 03KDD oraz terenu KPU.

Rozdział 12 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami MR

§25

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1MR** (ok. 4,07 ha), **2MR** (ok. 0,99 ha), **3MR** (ok. 0,44 ha) **i 4MR** (ok. 0,48 ha) przeznacza się pod zabudowę zagrodową.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:
1) dopuszcza się zwiększenie intensywności zabudowy terenu poprzez rozbudowy, przebudowy i nadbudowy istniejących budynków oraz budowy nowych z zachowaniem zasad określonych w planie;
2) dopuszcza się funkcjonowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, o parametrach odmiennych niż określonych w planie;
3) zasady zagospodarowania działki budowlanej:
a) dla terenów 1MR, 2MR i 4MR ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% całkowitej powierzchni działki, dla terenu 3MR – 20% całkowitej powierzchni działki,
b) pozostałą część działki budowlanej należy przeznaczyć na:
- powierzchnię biologicznie czynną,
- obiekty małej architektury,
- utwardzone dojścia, dojazdy i place,
c) na terenach oznaczonych symbolem **1MR**, **2MR i 4MR:**
- dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych i inwentarskich wyłącznie w strefie zabudowy gospodarczej wyznaczonej na rysunku planu granicą strefy lokalizacji budynków, w odległości nie mniejszej niż 30 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDL - ulicy Czarnieckiego,
- dopuszcza się usytuowanie budynków mieszkalnych wyłącznie w strefie zabudowy mieszkaniowej wyznaczonej na rysunku planu granicą strefy lokalizacji budynków, w odległości minimum 8 m i maksimum 30 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem KDL - ulicy Czarnieckiego,
d) dopuszcza się sytuowanie budynków bezpośrednio przy granicach sąsiednich działek budowlanych lub w odległości min. 1,5 m od tych granic,
e) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w odległości:
- min. 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni ulicy Czarnieckiego (KDL) i min. 6,0 m od linii rozgraniczającej tej drogi,
- min. 6,0 m od drogi 02KDD i ciągu pieszo-jezdnego CPJ,
- min. 4,0 m od terenu KPU.
3. Warunki realizacji zabudowy:
1) ustala się następujące formy architektoniczne budynków mieszkalnych jako obowiązujące dla projektowanej zabudowy:
a) wysokość maksymalna – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe, przy czym wysokość budynków od poziomu terenu do głównej kalenicy dachu, od strony elewacji frontowej nie może przekraczać 10 m dla terenów 1MR, 2MR i 4MR, zaś dla terenu 3MR – 8 m,

b) dachy symetryczne wielospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 30^0 do 45^o,
c) ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru budynków – 1,2 m ponad poziom terenu;
2) ustala się następujące formy architektoniczne budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich:
a) wysokość maksymalna - jedna kondygnacja nadziemna z poddaszem gospodarczym, wysokość budynków od poziomu terenu do głównej kalenicy dachu nie może przekraczać 8 m,
b) dachy – jedno dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 15^0 do 45^0 lub o formach płaskich (do 15^0);
3) ogrodzenia:
a) maksymalna wysokość ogrodzenia – 1,6 m. Ograniczenie wysokości ogrodzeń nie dotyczy zaakcentowanych wejść i wjazdów,
b) ogrodzenie od strony dróg należy lokalizować wyłącznie na terenie działki budowlanej wzdłuż linii rozgraniczających tych dróg,
c) ustala się zakaz wykonywania pełnych ogrodzeń oraz zakaz stosowania w ogrodzeniach przęseł z prefabrykowanych elementów betonowych,
d) maksymalna wysokość cokołu – 0,6 m,
e) ogrodzenia należy realizować jako ażurowe co najmniej w 50%;
4) kolorystyka:
a) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w palecie kolorów naturalnych od bieli do brązu oraz odcienie szarości; kolory jasne, pastelowe i naturalne dla użytego materiału z dopuszczeniem mocniejszych kolorów detali elewacji,
b) kolorystyka dachów w palecie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni; ustala się zakaz stosowania dachów w agresywnych, nienaturalnych kolorach, w tym w szczególności w kolorach zielonym i niebieskim,
c) kolorystyka obiektów małej architektury i ogrodzeń powinna współgrać z kolorystyką budynków,
d) ustala się zakaz stosowania agresywnej kontrastowej kolorystyki elewacji budynków i dachów.

Rozdział 13 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem ZN

§26

2. Teren położony w dolinie rzeki Narew, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZN (ok. 9,3 ha),** przeznacza się pod zieleń nieurządzoną, naturalną – łąki i pastwiska – pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.
3. Na terenie, o którym mowa w ust.1:
1) ustala się zakaz zabudowy oraz wykonywania robót i czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe;
2) dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego z zakresu infrastruktury technicznej pod warunkiem spełnienia wymogów wynikających z przepisów odrębnych.

Rozdział 14 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami R

§27

Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1R** (ok. 1,1 ha), **2R** (ok. 0,57 ha) i **3R** (ok. 0,51 ha), pozostawia się w użytkowaniu rolniczym z zakazem realizacji budynków, budowli rolniczych oraz innych obiektów, w tym paneli fotowoltaicznych.

Rozdział 15 – Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami KDL, KDD, CPJ i CP

§28

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL** przeznacza się pod istniejącą drogę powiatową – ul. Czarnieckiego.
2. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **01KDD** przeznacza się pod istniejącą drogę gminną – ul. Polna.
3. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **02KDD** przeznacza się pod istniejącą i projektowaną drogę gminną.
4. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **03KDD, 04KDD** przeznacza się pod projektowane drogi gminne.

5. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **CPJ** przeznacza się pod ciąg pieszo-jezdny.
7. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **CP** przeznacza się pod ciąg pieszy.

§29

Dla terenów, o których mowa w §28 obowiązują ustalenia określone w §10.

DZIAŁ IV – PRZEPISY KOŃCOWE

§30

Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

1) ze względu na przewidywany brak wzrostu wartości terenów MW, 1MR, 2MR, 3MR, 4MR, 1R, 2R, 3R, ZN oraz przeznaczonych pod drogi publiczne – w wysokości 0% (słownie: zero procent);
2) dla pozostałych terenów – w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

§31

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wizna.

§32

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

Przewodniczący Rady

Danuta Trepanowska