



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 26 lutego 2025 r.

Poz. 1116

UCHWAŁA NR X/57/2025 RADY GMINY KULESZE KOŚCIELNE

z dnia 21 lutego 2025 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych o numerach: 17/7, 17/32, 17/38, położonych w miejscowości Kulesze Kościelne, w gminie Kulesze Kościelne

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024, poz. 1130), zgodnie z uchwałą NR XXIX/185/2022 Rady Gminy Kulesze Kościelne z dnia 18 sierpnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych o numerach: 17/4, 17/32 i 17/38, położonych w miejscowości Kulesze Kościelne, w gminie Kulesze Kościelne oraz stwierdzając brak naruszeń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kulesze Kościelne zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Kulesze Kościelne Nr XXXVIII/238/2023 z dnia 30 października 2023 r. Rada Gminy Kulesze Kościelne uchwala co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych o numerach: 17/4, 17/32 i 17/38, położonych w miejscowości Kulesze Kościelne, w gminie Kulesze Kościelne, zwany dalej planem, dla terenu położonego w granicach określonych w załączniku graficznym Nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej „rysunkiem planu”.

2. Plan obejmuje obszar w granicach określonych na załączniku graficznym do uchwały podjętej przez Radę Gminy Kulesze Kościelne Uchwałą NR XXIX/185/2022 z dnia 18 sierpnia 2022 w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu planu.

3. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje ustalenia zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu oraz ustalenia zawarte w części graficznej planu. 4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) **Załącznik Nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000,
- 2) **Załącznik Nr 2** – zawierający rozstrzygnięcie w sprawie uwag wniesionych do projektu planu,
- 3) **Załącznik Nr 3** – określający sposób realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Kulesze Kościelne,
- 4) **Załącznik Nr 4** – zawierający dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach jest mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Kuleszach Kościelnych

- 2) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego będącego przedmiotem niniejszej uchwały Rady Gminy w Kuleszach Kościelnych;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć ustalenia graficzne przedstawione na mapie sytuacyjno-wysokościowej w skali 1:1000, stanowiącej załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie wykonywania niniejszej uchwały przepisy ustaw innych niż ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych;
- 5) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar w gminie Kulesze Kościelne objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć najmniejszą, wydzieloną liniami rozgraniczającymi, jednostkę ustaleń planu, oznaczoną symbolem literowym i cyfrowym, dla której ustalono przepisy prawa miejscowego, gdzie litera oznacza przeznaczenie, a cyfra – liczbę porządkową;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć określony w planie rodzaj przeznaczenia, które dominuje na danym terenie;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu niezbędny do realizacji i funkcjonowania przeznaczenia podstawowego terenu;
- 9) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, w której może być usytuowana ściana budynku, bez jej przekraczania w kierunku drogi i która nie dotyczy podziemnych części budynku, urządzeń technicznych związanych z budynkiem oraz takich elementów architektonicznych jak: balkon, schody, wykusz, gzyms, okap dachu, rynna, rura spustowa, podokienniki, winda, pochylnia, podest, rampa i inne detale wystroju architektonicznego nie więcej niż 1,5 m;
- 10) **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć procentowy udział terenu w ogólnej powierzchni działki o nawierzchni urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację roślin i retencję wód opadowych, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią oraz innych powierzchni zapewniających naturalną vegetację roślin, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m²;
- 11) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię działki budowlanej zajętej przez rzuty poziome wszystkich budynków w ich obrysach zewnętrznych, przy czym do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni schodów i pochylni zewnętrznych, tarasów naziemnych, ramp zewnętrznych, daszków, okapów dachowych, występów dachowych, podziemnych części budynków, studzienek piwnicznych, powierzchni pod daszkami ochronnymi;
- 12) **linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu linię ciągłą, dzielącą obszar na części o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 13) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wymiar mierzony od poziomu terenu przy najniższej położonym wejściu do budynku do górnej krawędzi ściany zewnętrznej lub attyki dla budynków o dachach płaskich; lub do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub najwyższego punktu zbiegu połączeń dachowych dla budynków o dachach spadzistych;
- 14) **liczbie kondygnacji** – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji nadziemnych budynku, w tym poddasze z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;
- 15) **oddziaływaniu na środowisko** – należy przez to rozumieć działania mające wpływ na stan środowiska przyrodniczego oraz na zdrowie i warunki bytowe ludności;
- 16) **wymaganiach parkingowych** – to wymagana liczba miejsc postojowych dla samochodów osobowych, które należy zapewnić na terenie działki budowlanej, przylegającej do drogi dojazdowej lub w inny sposób określony w ustaleniach szczegółowych;
- 17) **miejscu parkingowym** – należy przez to rozumieć wyznaczone i oznaczone miejsce postojowe lub garażowe;
- 18) **usługach** – należy przez to rozumieć prowadzenie działalności usługowej na rzecz osób i firm, w tym szczególnie handel o powierzchni sprzedaży poniżej 2000 m² i rzemiosło, z wyłączeniem produkcji;

19) urządzeniach i sieci infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć

w szczególności obiekty budowlane, urządzenia oraz przewody wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne.

§ 3. 1. Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone odpowiednio symbolami, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **MN- U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 4) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe terenu, które może być uzupełnione przeznaczeniem uzupełniającym terenu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

§ 4. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, tzw. rentę planistyczną, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 5. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu,
- 2) terenów górniczych,
- 3) terenów Głównych Zbiorników Wód Podziemnych,
- 4) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 5) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 6) obszarów przestrzeni publicznych;
- 7) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
- 8) zasad ochrony krajobrazów kulturowych i dóbr kultury współczesnej.

§ 6. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) tereny wraz z symbolami przeznaczenia terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) linia wymiarowa wraz z podanym wymiarem w m;
- 6) strefa ochrony sanitarnej cmentarza 50,0 m;
- 7) strefa ochrony sanitarnej cmentarza 150,0 m.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się:

- 1) remont i przebudowę istniejących budynków o funkcji innej niż określona ustaleniami planu;
- 2) zachowanie istniejącej zabudowy w jej obecnej formie i z obecną funkcją, z możliwością remontu i przebudowy oraz rozbudowy i nadbudowy przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszej uchwale;
- 3) lokalizowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy tej granicy.

2. Działki nie posiadające cech działki budowlanej należy funkcjonalnie połączyć i wspólnie zagospodarować z przylegającą działką budowlaną posiadającą dostęp do drogi, z której odbywać ma się obsługa komunikacyjna,

3. Zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,

4. Stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych uwzględniających potrzeby osób niepełnosprawnych:

- 1) na terenach dróg publicznych i ciągów pieszych;
- 2) w zakresie dostępności do budynków użyteczności publicznej.

5. W strefie ochronnej cmentarza szerokości 150 m:

- 1) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowywujących artykuły żywności oraz ujęć wody służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, z zastrzeżeniem pkt. 2 i pkt. 3;
- 2) dopuszcza się zmniejszenie strefy ochronnej do 50 metrów od granicy cmentarza

i lokalizację obiektów, o których mowa w pkt 1, w odległości nie mniejszej niż 50 m, jeśli teren w granicach od 50 m do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone;

- 3) zakaz lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociągowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

6. W strefie ochrony sanitarnej w odległości 50,0 m od cmentarza:

- 1) zakazuje się wznoszenia nowych obiektów,
- 2) teren należy zagospodarować jako tereny zieleni urządzonej.

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu

§ 8. W zakresie kształtowania zieleni ustala się:

- 1) zagospodarowanie zieleni w pasach drogowych ulic:
 - a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,
 - b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,

c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

§ 9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów

w oparciu o gminny plan gospodarki odpadami oraz przepisy odrębne.

§ 10. W zakresie ochrony przed hałasem dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MN-U, przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej;

- 1) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczania powietrza, gleby, wód;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z zastrzeżeniem pkt. 4;
- 4) ustalenia o których mowa w pkt. 3 nie dotyczą inwestycji i przedsięwzięć:
 - a) realizujących cele publiczne w tym również w zakresie telekomunikacji i łączności publicznej,
 - b) realizowanych na rzecz obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 5) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz biogazowni;
- 6) zakaz lokalizacji funkcji związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów;
- 7) zakaz lokalizacji funkcji związanych ze składowaniem materiałów sypkich;
- 8) zakaz lokalizacji zakładów, obiektów, instalacji mogących stwarzać zagrożenie wystąpienia poważnych awarii przemysłowych.

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków lub znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, w tym zabytki archeologiczne wpisane do rejestru lub znajdujące się w ewidencji AZP.

2. Teren objęty przedmiotowym planem znajduje się w sąsiedztwie zabytkowego cmentarza rzymskokatolickiego z 1847 r. ujętego w ewidencji zabytków PWKZ oraz wpisanego do rejestru zabytków na podstawie Decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Łomży z dnia 12.06.1987 r., L.dz.KL.WZK.5340-65/87.

3. Podczas realizacji inwestycji na terenie objętym ustaleniami planu, należy uwzględnić ochronę cmentarza przed ewentualnym szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych oraz wartości widokowych zabytku

Rozdział 4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. Na obszarze objętym planem nie planuje się:

- a) realizacji ogólnodostępnych przestrzeni publicznych,
- b) rozmieszczenia obszarów przestrzeni publicznej i terenów zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa.

§ 13. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego. Nie określa się też granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów – położenie w obszarze Głównego Zbiorniku Wód Podziemnych) Gmina Kulesze Kościelne nie znajduje się w wyznaczonym obszarze ochronnym GZWP.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym oraz zasady podziałów geodezyjnych.

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.

2. W obszarach objętych zmianą planu dopuszcza się podziały geodezyjne:

- 1) w celu wydzielenia dróg, dojazdów wewnętrznych lub urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) służące poprawie warunków zagospodarowania istniejących działek;
- 3) wydzielające nowe działki budowlane.

3. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dojazd o szerokości odpowiedniej dla jej sposobu zagospodarowania terenu, nie węższy niż wynikający z warunków technicznych w budownictwie.

Rozdział 7.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 15. Na obszarze objętym zmianą planu nie projektuje się obiektów budowlanych zaliczanych

do kategorii zagrożenia ludzi, dla których należy zapewnić m.in. wymagania w zakresie dojazdów pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, a także zachowania odległości od innych obiektów budowlanych i lasów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 16. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić pasy technologiczne infrastruktury technicznej zgodne z przepisami odrębnymi od tych sieci i urządzeń.

§ 17. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

- 1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia:
 - a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice – położonych w najniższych kondygnacjach budynków:
 - zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
 - usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,
 - produkcyjnych powyżej 15 pracowników,
 - b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych
 - w przypadku budynków bez podpiwniczenia;
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – ze studni awaryjnej projektowanej o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, od zabudowy mieszkaniowej, zabudowy usługowej;
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syrenę alarmową istniejącą o zasięgu słyszalności minimum 300 m, zlokalizowaną (poza granicami planu);
- 4) trasy ewakuacji ludności – drogami publicznymi (poza granicami planu).

- 5) trasy przewozu substancji i ładunków niebezpiecznych – drogami publicznymi (poza granicami planu);
- 6) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego (poza granicami planu).

§ 18. Na obszarze objętym planem nie planuje się do realizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19. Ustala się, że obsługa komunikacyjna obszaru odbywać się będzie poprzez drogi publiczne, położone poza obszarem objętym planem oraz poprzez drogi komunikacji wewnętrznej na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 20. 1. Ustala się, następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych dla samochodów w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) zabudowa usługowa – 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 2) zabudowa mieszkaniowa – 2 miejsca postojowe na 1 lokal mieszkalny;

2. Do powierzchni użytkowej usług, dla której określa się liczbę miejsc postojowych, nie wlicza się powierzchni użytkowej zapleczy magazynowych i zapleczy socjalnych.

3. Miejsca postojowe, w tym miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych, i miejsca przeznaczone do parkowania rowerów należy zapewnić w granicach własnych działek budowlanych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 21. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

- 1) utrzymuje się lokalizację istniejącej infrastruktury, niekolidującej z docelowym zagospodarowaniem terenu, określonym w zmianie planu;
- 2) przewiduje się przebieg infrastruktury technicznej w pasach drogowych i innych przestrzeniach publicznych;
- 3) wprowadza się możliwość przebudowy sieci infrastruktury technicznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem terenu na warunkach gestora sieci.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę przewiduje się obsługę za pośrednictwem sieci wodociągowej,
- 2) zakazuje się możliwości korzystania ze studni do poboru wody pitnej.

§ 23. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) w przypadku jej braku - dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków;

§ 24. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) odprowadzenie wód opadowych na terenach przeznaczonych do zabudowy należy rozwiązać indywidualnie;
- 2) wody opadowe niezanieczyszczone należy odprowadzać bezpośrednio do gruntu na użytkowanym terenie;
- 3) właściciel lub użytkownik terenu, jest zobowiązany do zachowania powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym zapewnienie przesiąkania wód deszczowych na użytkowanym terenie oraz

kształtowanie terenu i stosowanie rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na grunty sąsiednie;

- 4) wody opadowe z terenów dróg wewnętrznych, parkingów i innych obszarów o znacznym stopniu zanieczyszczenia, na których następuje splukiwanie substancji ropopochodnych i innych mogących stanowić trwałe źródło zanieczyszczenia gruntu i wód powierzchniowych, powinny być zebrane w sieć kanalizacji deszczowej i przed ich odprowadzeniem do gruntu, powinny być oczyszczone w stopniu określonym przepisami szczególnymi.

§ 25. W zakresie gospodarki odpadami ustala się:

- 1) w przypadku odpadów komunalnych, odbiór odpadów odbywać się będzie na zasadach zawartych w przepisach odrębnych;
- 2) w przypadku odpadów produkcyjnych i pochodzących z działalności usługowej, obowiązuje:
 - a) magazynowanie odpadów w wyznaczonych miejscach w obrębie każdej nieruchomości oraz
 - b) prowadzenie selektywnej zbiórki,
 - c) odbierania odpadów z każdej nieruchomości przez przedsiębiorców uprawnionych do odbioru odpadów, a następnie ich wywóz do miejsc odzysku lub składowania unieszkodliwiania;

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:
 - a) uzyskiwania energii z zakresu odnawialnych źródeł energii cieplnej,
 - b) wykorzystania energii elektrycznej,
 - c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych;
- 2) dopuszcza się stosowanie:
 - a) lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach spalania paliw stałych w zakresie określonym w przepisach odrębnych prawa energetycznego i dotyczących ochrony środowiska przed zanieczyszczeniem.

§ 27. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie w energię elektryczną terenów objętych zmianą planu z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych niskiego napięcia;
- 2) Istniejące urządzenia należy dostosować do projektowanego zagospodarowania i zwiększonego obciążenia;
- 3) w przypadku braku technicznych i ekonomicznych możliwości zasilania projektowanych obiektów z istniejących urządzeń należy przewidzieć nowe w zależności od potrzeb;
- 4) dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej w oparciu o nowe technologie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.

§ 28. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

- 1) dla każdej z działek budowlanych objętych ustaleniami planu, zapewnia się możliwość przyłączenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci gazowej,
- 2) dopuszcza się:
 - a) stosowanie gazów opałowych.

§ 29. Obsługę telekomunikacyjną i internetową ustala się poprzez wykorzystanie wszystkich dostępnych systemów telekomunikacyjnych i połączeń internetowych z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych.

Rozdział 10.**Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 30. Do czasu realizacji inwestycji zgodnej z ustaleniami planu zachowuje się istniejący sposób zagospodarowania i użytkowania nieruchomości z możliwością zagospodarowania zielenią urządzoną.

DZIAŁ III.**USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU****Rozdział 11.****Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki, parametry oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.**

§ 31. 1. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **MN**, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, przewiduje się realizację budynków mieszkalnych oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, budynki mieszkalne należy realizować w formie zabudowy wolnostojącej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się usługi lokalizowane wyłącznie w kubaturze budynków mieszkalnych zajmujące nie więcej niż 30 % powierzchni użytkowej budynku.

5. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 35 % działki budowlanej;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40 % działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,4;
- 4) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) wysokość zabudowy – do 10 m (ale nie więcej niż 2 kondygnacje przy dachach o nachyleniu mniejszym niż 30°);
- 6) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 20.1;

6. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) budynki mieszkalne należy lokalizować od strony ulicy obsługującej tę zabudowę, budynki gospodarcze w głębi działki;
- 2) zabrania się lokalizacji funkcji usługowej wymagającej wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w rozumieniu przepisów odrębnych i obniżającej standardy zamieszkania na działkach sąsiednich;
- 3) obsługa komunikacyjna – bezpośrednio z dróg publicznych znajdujących się poza terenem planu (powiatowych i gminnych) lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych mających powiązania z drogami publicznymi.

§ 32. 1. Tereny oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolami **MN-U** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, przewiduje się realizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją mieszkaniową jednorodzinną, usługową lub mieszkaniowo-usługową.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe lub usługowe należy realizować w formie zabudowy wolnostojącej.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy:
 - a) 35 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,
 - b) 40 % działki budowlanej – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej,
 - c) 45 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna:
 - a) 40 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,
 - b) 30 % działki budowlanej – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej,
 - c) 20 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
 - a) 0,4 działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,
 - b) 0,5 działki budowlanej – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej,
 - c) 0,6 działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej;
- 4) dachy o nachyleniu połaci dachowych do 45°;
- 5) wysokość zabudowy – do 12,0 m;
- 6) wskaźnik miejsc postojowych – zgodnie z § 20.1.

5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1.

- 1) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe lub usługowe należy lokalizować od strony ulicy obsługującej tę zabudowę, budynki gospodarcze w głębi działki;
- 2) główne wejścia do lokali usługowych, należy lokalizować od strony ulic;
- 3) dopuszcza się wejścia do lokali usługowych w ścianach bocznych, jeżeli sąsiadują one z funkcją usługową na działce przyległej;
- 4) w przypadku budowy budynku usługowego lub mieszkalno-usługowego w sąsiedztwie działki z zabudową wyłącznie mieszkaniową należy wykonać od strony usługi pas zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu;
- 5) obsługa komunikacyjna – bezpośrednio z dróg publicznych znajdujących się poza terenem planu (powiatowych i gminnych) lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych mających powiązania z drogami publicznymi.

§ 33. 1. Teren oznaczony symbolem **ZP** przeznacza się pod tereny zieleni urządzonej

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, przewiduje się teren zieleni urządzonej jako zieleni towarzyszącej obiektom budowlanym oraz plac zabaw;

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązuje zakaz zabudowy.

Rozdział 12.

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

§ 34. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu w wysokości 10% (słownie dziesięć procent).

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 35. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc uchwały: Nr 101/XX/08 Rady Gminy Kulesze Kościelne, z dnia 22 grudnia 2008 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Kulesze Kościelne obejmujący obszar położony

w miejscowości Kulesze Kościelne.

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kulesze Kościelne.

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

Przewodniczący Rady

Dariusz Wnorowski



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych o numerach: 17/4,17/32 i 17/38, położonych w miejscowości Kulesze Kościelne, w gminie Kulesze Kościelne.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/57/2025

Rady Gminy Kulesze Kościelne

z dnia 21 lutego 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych o numerach: 17/4, 17/32 i 17/38, położonych w miejscowości Kulesze Kościelne, w gminie Kulesze Kościelne.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek ewidencyjnych o numerach: 17/4, 17/32 i 17/38, położonych w miejscowości Kulesze Kościelne, w gminie Kulesze Kościelne wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był wyłożony do publicznego wglądu **w dniach od 15.11.2024 r. do 06.12.2024 r.**

Uwagi do projektu planu i do prognozy środowiskowej można było składać w nie przekraczalnym terminie **do dnia 27.12.2024 r.**

We wskazanym terminie nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/57/2025

Rady Gminy Kulesze Kościelne

z dnia 21 lutego 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego nie znalazły się zadania z zakresu infrastruktury technicznej, będące zadaniami własnymi Gminy. wobec czego nie uwzględnia się wydatków z tym związanych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X/57/2025

Rady Gminy Kulesze Kościelne

z dnia 21 lutego 2025 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