

Projekt

z dnia 21 listopada 2023 r.
Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SOKÓLCE**

z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Parku Kulturowego Bohoniki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 40 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w wyniku realizacji uchwały XXIII/149/2020 Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 14 kwietnia 2020 uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Parku Kulturowego Bohoniki nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Sokółka” uchwalonego uchwałą Nr LXIII/408/2022 Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 21 grudnia 2022 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Parku Kulturowego Bohoniki składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 57 ha obejmujący grunty wsi Bohoniki w granicach objętych Parkiem Kulturowym Bohoniki.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący rysunek planu w skali 1:1000, o którym mowa w ust. 1;
- 2) załącznik nr 2 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) Załącznik nr 3 – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 3. Celem opracowania planu jest ustalenie przeznaczenia terenu oraz zasad zabudowy i zagospodarowania w obszarze Parku Kulturowego Bohoniki z poszanowaniem wartości lokalnego krajobrazu kulturowego oraz zachowaniem wyróżniających się krajobrazowo terenów z zabytkami nieruchomymi charakterystycznymi dla miejscowej tradycji budowlanej i osadniczej.

§ 4. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **liniach zabudowy nieprzekraczalnych** – należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć ściany budynków w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu;

- 3) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zabudowy na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, a w szczególności przyłącza i lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, jednokondygnacyjne garaże i budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 4) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię gruntu na podłożu rodzimym, zapewniającą naturalną vegetację, zagospodarowaną zielenią lub wodą;
- 5) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub terenie, na którym realizowana jest inwestycja, liczoną po największym obrysie ich ścian zewnętrznych;
- 6) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do poziomu najwyższego punktu konstrukcji dachu z warstwami wykończeniowymi;
- 7) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zielen kształtową świadomie przez człowieka, towarzyszącą zabudowie, podnoszącą jej walory użytkowe i przestrzenne jako zielen ozdobna, izolacyjna i użytkowa, wzbogacona elementami małej architektury.

2. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale, niewymienionych w ust. 1, należy stosować definicje zawarte w innych obowiązujących przepisach.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole i oznaczenia terenów;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne z odstępstwem dla budynków istniejących oraz innych budowli i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny, w tym między innymi przebieg jezdni, projektowane sieci infrastruktury technicznej.

§ 6. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole cyfrowo-literowe, w których człon cyfrowy, o ile występuje, określa kolejny teren o tym samym przeznaczeniu, a człon literowy określa następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **UK** – teren usług z zakresu kultu religijnego;
- 2) **U** – teren zabudowy usługowej;
- 3) **MN, MR** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
- 4) **ZC** – teren cmentarza;
- 5) **ZP** – teren zieleni urządzonej;
- 6) **ZU** – teren obsługi turystów;
- 7) **R** – teren rolniczy;
- 8) **R,ZL** – teren rolniczy i las;
- 9) **KD** – teren dróg publicznych;
- 10) **K** – teren pętli autobusowej;
- 11) **KP** – teren parkingu;
- 12) **KX** – teren ciągu pieszo-jezdnego;
- 13) **E** – teren elektroenergetyki.

2. Symbole literowe oznaczają funkcje podstawowe terenu, które mogą być wzbogacone funkcjami uzupełniającymi – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE PLANU
Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego.

§ 7. 1. Istniejące budynki, z wyjątkiem budynku zabytkowego meczetu, o którym mowa w § 20 ust. 1 lit. a, przeznacza się do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy lub wymiany na nową na warunkach określonych planem.

2. W obrębie jednej działki budowlanej należy realizować zabudowę tworzącą spójną całość przestrzenną i użytkową o jednorodnej formie architektonicznej, rodzaju wykończenia i kolorystyce.

3. Nową zabudowę, należy realizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu oraz z uwzględnieniem przepisów szczególnych, w tym z zachowaniem przepisowej odległości od granic działek sąsiednich i istniejącej na nich zabudowy oraz od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 8. 1. Należy projektować budynki parterowe z piwnicami lub bez, z poddaszami użytkowymi lub nie użytkowymi, z dachami o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 42°, o poziomie posadowienia parteru maksymalnie do 1m ponad poziom terenu, o wysokość zabudowy wg ustaleń szczegółowych.

2. Jako wykończenie elewacji należy stosować: drewno i tynk, na fragmentach cegłę lub kamień . Zabrania się stosowania okładzin z tworzyw sztucznych.

3. Do pokrycia dachów należy stosować: dachówkę, blachę powlekaną dachówko podobną lub płaską układaną na rąbek stojący oraz strzechę i gont.

4. Istniejące budynki mieszkalne i gospodarcze kryte eternitem przeznacza się do bezwzględnej wymiany pokrycia dachowego zgodnie z zasadami obowiązującymi w gminie Sokółka i przepisami odrębnymi.

5. Ustala się następujące zasady kolorystyki zabudowy:

- 1) ściany zewnętrzne budynków, jeżeli są tynkowane, należy realizować w odcieniach bieli, beżu lub szarości, z dopuszczeniem akcentów w kolorach ciemniejszych (nie dotyczy elewacji wykonanych z materiałów naturalnych np. kamień, cegła, drewno w kolorze naturalnym lub brązowym);
- 2) dachy należy projektować w odcieniach czerwieni lub grafitu (nie dotyczy pokrycia strzechą lub gontem).

§ 9. 1. Ogrodzenia działek od strony dróg powinny być jednorodne na poszczególnych odcinkach tych dróg pomiędzy ich skrzyżowaniami.

2. Wysokość ogrodzenia powinna wynosić nie więcej niż 1,4 m od poziomu terenu drogi.

3. Ogrodzenie należy dopasować w miarę możliwości w zakresie wysokości i stosowanych rozwiązań do istniejącego, spełniającego ustalenia planu, ogrodzenia innej działki od strony tej drogi.

4. Należy realizować ogrodzenia z przęsłami z drewnianych sztachet w układzie pionowym, w kolorze naturalnym lub brązowym; słupki ogrodzeń drewniane, metalowe, z cegły lub kamienia.

5. Dopuszcza się przęsła ogrodzeń z innych materiałów imitujące rozwiązania, o których mowa w ust 4.

6. Wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń z siatki i prefabrykatów.

§ 10. 1. W zakresie reklam ustala się możliwość stosowania wyłącznie szyldów oraz tablic informacyjnych na potrzeby mieszkańców i działalności turystycznej.

2. Szyldy i tablice informacyjne mogą być umieszczane na budynkach lub jako wolno stojące.

3. Wprowadza się zakaz:

- 1) stosowania reklam nie związanych tematycznie z działalnością prowadzoną w granicach Parku Kulturowego Bohoniki;
- 2) stosowania szyldów i tablic informacyjnych o jaskrawej lub fosforyzującej kolorystyce, odbijających światło lub odblaskowych oraz emitujących sygnały świetlne.

§ 11. 1. Szyldy i tablice informacyjne na budynkach należy umieszczać płasko na ścianach budynków w rejonie głównych wejść.

2. Łączną powierzchnia ekspozycji szyldów i tablic na jednej ścianie budynku nie może przekraczać 15 % powierzchni tej ściany.

3. Zabrania się przesłaniania szyldami i tablicami okien, drzwi i innych istotnych elementów budynków oraz detali ich wystroju architektonicznego m.in. okiennic, balustrad.

§ 12. 1. Szyldy i tablice informacyjne wolno stojące należy lokalizować na posiadanym terenie w rejonie wejść i wjazdów na posesje, na których prowadzona jest działalność gospodarcza, za wyjątkiem tablic informacyjnych, lokalizowanych w przestrzeniach publicznych zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Powierzchnia ekspozycji wolno stojącego szyldu lub tablicy informacyjnej nie może przekraczać 4 m², a wysokość 2,5 m od powierzchni terenu.

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 13. 1. Część obszaru objętego planem położona na wschód od drogi 2KD i na południe od dróg 3KD i 1KD na odcinku od skrzyżowania z drogami 3KD i 2KD położona jest w obszarze chronionego krajobrazu "Wzgórza Sokólskie".

2. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych w granicach planu ustala się:

- 1) zakaz prowadzenia robót górniczych i innych prac ziemnych trwale zniekształcających naturalne ukształtowanie terenu;
- 2) zachowanie i ochronę:
 - a) starodrzewu na terenie ZC objętym ochroną konserwatorską,
 - b) szpaleru drzew wzdłuż ciągu pieszo-jezdnego KX, możliwość cięć wyłącznie pielęgnacyjnych,
 - c) lasów i zadrzewień na terenie R,ZL,
 - d) istniejącego drzewostanu nie kolidującego z planowaną zabudową i zagospodarowaniem działek budowlanych na terenach MR,MN;
- 3) zagospodarowanie terenu, wolnego od zabudowy i infrastruktury, zielenią urządzoną, stanowiącą harmonijne uzupełnienie planowanej zabudowy, podkreślającą jej walory przestrzenne i użytkowe;
- 4) stosowanie do aranżacji zieleni oraz sadów i ogrodów gatunków rodzimych, np:
 - a) drzewa liściaste – lipy, dęby, kasztanowce, jabłonie, grusze, śliwy, wiśnie, czereśnie, morele,
 - b) drzewa iglaste – sosny, świerki, modrzewie,
 - c) krzewy – jaśminowce, lilaki, tawuły, kaliny, głogi.
- 5) rośliny zielne wieloletnie i jednoroczne, w tym zioła.

§ 14. W celu ochrony środowiska wprowadza się zakaz:

1) intensywnej hodowli zwierząt, w tym lokalizacji ferm (dopuszcza się hodowlę na potrzeby własnego gospodarstwa domowego i ewentualnej działalności agroturystycznej - wyłącznie na terenach zabudowy zagrodowej);

- 2) składowania i magazynowania odpadów;
- 3) budowy wolno stojących masztów, wież, stacji bazowych telefonii i innych;
- 4) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 15. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i gruntowych ustala się zakaz wprowadzania do wód lub do ziemi – ścieków i wód opadowych niespełniających obowiązujących norm.

§ 16. W zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniami wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery w wielkościach ponad normowych.

§ 17. 1. Przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:

- 1) na terenach oznaczonych symbolami 1MN,MR, 2MN,MR, 3MN,MR, 4MN,MR i 5MN,MR – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami U i UK – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową;
- 3) na pozostałych terenach – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. W zakresie ochrony akustycznej przy realizacji inwestycji należy stosować rozwiązania indywidualne tłumiące hałas np. ściany zewnętrzne o lepszym współczynniku akustycznym, odpowiednio dobraną i właściwie zamontowaną stolarkę okienną i drzwiową.

§ 18. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów zgodnie z gminnym regulaminem utrzymania czystości i porządku.

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 19. 1. Obszar objęty granicami planu stanowi Park Kulturowy Bohoniki utworzony uchwałą Nr VIII/65/2019 Rady Miejskiej w Sokółce z dnia 28 maja 2019 r.

2. Celem ochrony Parku jest zachowanie krajobrazu kulturowego oraz zabytków kultury tatarskiej we wsi Bohoniki.

3. Przedmiotem ochrony Parku jest:

- 1) zachowanie i ekspozycja zabytków kultury tatarskiej poprzez umożliwienie bliskich i dalekich widoków na charakterystyczne elementy zagospodarowania obszaru ze szczególnym uwzględnieniem widoków na meczet oraz mizar, w szczególności poprzez zachowanie osi i punktów widokowych;
- 2) ochrona układu wsi Bohoniki wraz z ochroną gabarytów i formy architektonicznej zabudowy;
- 3) ochrona krajobrazu kulturowego i istniejących walorów przyrodniczych.

§ 20. 1. W obszarze objętym granicami planu, będącymi jednocześnie granicami Parku Kulturowego Bohoniki znajdują się następujące zabytki:

1) wpisane do rejestru zabytków:

- a) meczet tatarski, drewniany, 2 poł. XIX w. – nr rej. A-60 dec. WKZ w Białymstoku z dnia 7.11.1966 r., l.dz. KL.III-1/261/66,
- b) otoczenie meczetu tatarskiego – nr rej. A-478 dec. PWKZ z dnia 6.11.2012 r., l.dz. R.5140.1.14.2012.KN,
- c) cmentarz muzułmański, XVIII w. – nr rej. A-61 dec. WKZ w Białymstoku z dnia 31.03.1988 r., l.dz. KL.WKZ-5340/21/87 (czynny).

2) niewpisane do rejestru zabytków, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- a) dawny cmentarz muzułmański (nieczynny),
- b) stanowiska archeologiczne:

- st. nr 4, obszar AZP 32-90/nr 53, punkt osadniczy, nowożytność,
- st. nr 6, obszar AZP 32-90/nr 55, osada, nowożytność,
- st. nr 7, obszar AZP 32-90/nr 56, cmentarzysko,
- st. nr 8, obszar AZP 32-90/nr 57, osada, nowożytność – położone na granicy obszaru objętego planem.

2. W stosunku do zabytków, o których mowa w ust.1 mają zastosowanie przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków.

3. Wprowadza się zakaz wznoszenia obiektów budowlanych mogących przesłaniać osie widokowe na zabytkowy meczet i cmentarz oraz zakłócać panoramy widokowe w obszarze Parku Kulturowego Bohoniki.

4. W obszarze objętym granicami planu i "Parku Kulturowego Bohoniki" znajdują się następujące obiekty o wartościach kulturowych:

- 1) kapliczka i krzyż w narożniku dróg 1KD i 6KD;
- 2) drewniany świron w zagrodzie nr 35.

5. Obiekty, o których mowa w ust. 4, przeznacza się do zachowania i utrzymania w należyтым stanie.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 21. 1. W skład przestrzeni publicznych wchodzi:

- 1) drogi oznaczone symbolami 1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD;
- 2) ciąg pieszo-jezdny KX;
- 3) miejsce obsługi turystów ZU;
- 4) zatoka autobusowa K;
- 5) parking przed cmentarzem KP.

2. Uzupełnieniem przestrzeni publicznych są tereny przy budynkach usługowych oraz ogrody przydomowe przystosowane do prowadzenia działalności agroturystycznej i turystycznej.

3. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, ustala się:

- 1) wzbogacenie przestrzeni publicznej zielenią urządzoną i elementami małej architektury takich jak latarnie, ławki, kosze na śmieci, gazony na kwiaty itp;
- 2) stosowanie wyłącznie ujednoliconej formy oznakowania informacji gminnej oraz elementów jej wyposażenia takich jak latarnie, ławki, kosze na śmieci, gazony na kwiaty itp.;
- 3) jednorodną nawierzchnię chodników przystosowaną do poruszania się osób niepełnosprawnych;
- 4) możliwość lokalizacji wyłącznie doziemnych sieci i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej.

4. Szczególnej aranżacji wymaga droga 3KD, a w szczególności:

- 1) likwidacji istniejącej słupowej stacji transformatorowej w narożniku ulic 3KD i 5KD i budowy nowej stacji transformatorowej kontenerowej na terenie oznaczonym symbolem E; w miejscu istniejącej stacji tablica informacyjna lub zespół tablic informujących o historii osady, jej mieszkańcach i zabytkach;
- 2) przebudowy wszystkich istniejących sieci napowietrznych i zastąpienia ich przewodami doziemnymi;
- 3) likwidacji wszystkich słupów energetycznych i telekomunikacyjnych i wprowadzenia nowych latarni ulicznych o charakterze parkowym.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 22. W obszarze objętym planem nie występują inne – za wyjątkiem terenów i obiektów zabytkowych oraz terenu chronionego krajobrazu, 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 planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

2. Linie rozgraniczające tereny, za wyjątkiem terenów dróg publicznych, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu.

3. W granicach planu przewiduje się podziały geodezyjne:

- 1) w celu regulacji dróg;
- 2) służące poprawie warunków zagospodarowania istniejących działek budowlanych;
- 3) wydzielające nowe działki budowlane poprzez podziały istniejących nieruchomości na terenach 1MN,MR, 2MN,MR, 3MN,MR, 4MN,MR i 5MN,MR;
- 4) dzielące tereny rolne 1R, 2R, 3R, 4R oraz rolne i leśne R,ZL zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Podziały nieruchomości powinny umożliwić ich zagospodarowanie zgodne warunkami i wskaźnikami określonymi planem.

Rozdział 7.

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

§ 24.1. Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi na terenie objętym planem należy zapewnić m.in. wymagania w zakresie dojazdów pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, a także zachować odległości od innych obiektów budowlanych i lasów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

2. W zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów położonych w strefie 150 m i 50 m od istniejącego cmentarza grzebalnego oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC** wprowadza się zakaz lokalizacji budynków, za wyjątkiem określonych w § 43 ust. 3 oraz studni i ujęć do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

25. 1. Przy realizacji inwestycji należy zachować strefy techniczne wzdłuż infrastruktury technicznej zgodne z przepisami odrębnymi.

2. W strefach technicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej w celu prowadzenia robót budowlanych i remontów sieci;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu, zgodnie z przepisami odrębnymi i w uzgodnieniu z właścicielem sieci.

§ 26. Na całym obszarze objętym planem zabrania się lokalizacji obiektów powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska ponad wielkości normowe określone w przepisach odrębnych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 27. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu następującymi drogami:

- 1) droga 1KD – droga publiczna, zbiorcza, szerokość w liniach rozgraniczających 20 m, z przewężeniem na odcinku od skrzyżowania z drogą 3KD do skrzyżowania z drogami 2KD i 6KD, 1 x 2 pasy ruchu, w sąsiedztwie trenu ZU miejsca postojowe na samochody osobowe, w liniach rozgraniczających drogi ścieżka pieszo-rowerowa, przy skrzyżowaniu z drogą 3KD pętla autobusowa oznaczona symbolem K.
- 2) droga 2KD – droga publiczna, lokalna, szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, 1 x 2 pasy ruchu;
- 3) droga 3KD – droga publiczna, lokalna, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu, 1 x 2 pasy ruchu, do szczególnej aranżacji zgodnie z § 21 i powiązania z drogą 1KD oraz pętlą autobusową K;
- 4) droga 4KD – droga publiczna, lokalna, szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, 1 x 2 pasy ruchu;
- 5) drogi 5KD i 6KD – drogi publiczne, dojazdowe, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, 1 x 2 pasy ruchu;
- 6) ciąg pieszo-jezdny KX– publiczny, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, po obu stronach szpaler drzew do zachowania.

2. W liniach rozgraniczających dróg przewiduje się infrastrukturę techniczną.

3. Dodatkową obsługę komunikacyjną, w zależności od potrzeb, należy zapewnić dojazdami indywidualnymi spełniającymi warunki techniczne w budownictwie.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

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

- 1) wskazuje się do obowiązkowej przebudowy infrastrukturę, o której mowa w § 21;
- 2) utrzymuje się lokalizację istniejącej infrastruktury, niekolidującej z docelowym zagospodarowaniem terenu, określonym w planie;
- 3) wprowadza się możliwość budowy i przebudowy sieci infrastruktury technicznej, w sposób nie kolidujący z planowanym zagospodarowaniem, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych z uwzględnieniem ustaleń planu.

§ 29. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej.

§ 30. W zakresie **odprowadzenia ścieków** ustala się odprowadzenie ścieków do:

- 1) indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 2) zbiorników szczelnych.

§ 31. 1. W zakresie **odprowadzenia wód opadowych** ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z dachów obiektów i innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia (układ czysty) – bezpośrednio do gruntu na użytkowanym terenie;

2) odprowadzenie wód opadowych ze szczelnych powierzchni utwardzonych o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi takich jak drogi dojazdowe, parkingi, place (układ brudny) – do gruntu po oczyszczeniu w stopniu zgodnym z przepisami.

2. Przy zagospodarowaniu terenów przeznaczonych do zabudowy należy dążyć do zachowania powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym zapewnienie przesiąkania wód oraz kształtować teren i stosować rozwiązania techniczne w sposób uniemożliwiający spływ wód na grunty sąsiednie, w szczególności zaleca się:

- 1) stosowanie małych zbiorników retencyjnych z możliwością wykorzystania ich do celów przeciwpożarowych i innych gospodarczych;
- 2) stosowanie rozwiązań ułatwiających lokalną infiltrację.

§ 32. 1. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody użytkowej ustala się stosowanie lokalnych indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

- 1) odzyskiwania energii solarnej lub zawartej w innych nośnikach;
- 2) spalania oleju opałowego lub gazu propan-butan;
- 3) spalania odnawialnych paliw stałych takich jak biomasa, pellet, drewno – z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska.

2. Dopuszcza się zastosowanie innych systemów służących do wytwarzania i przesyłania energii cieplnej w oparciu o nowe technologie – z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.

§ 33. 1. Zasilanie w energię elektryczną terenu objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych niskiego napięcia z uwzględnieniem ustaleń §21 ust. 4.

2. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej i możliwości jej przesyłu w oparciu o nowe technologie – z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.

§ 34. W zakresie **obsługi telekomunikacyjnej** ustala się wykorzystanie wszystkich dostępnych systemów telekomunikacyjnych z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 35. Nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów niż określono w ustaleniach planu.

Rozdział 11.

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

§ 36. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu: 15%

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 12.

Przeznaczenie terenów, wskaźniki, parametry oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.

§ 37. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **UK** przeznaczona się pod **usługi z zakresu kultu religijnego** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, znajdują się zabytki: meczet i jego otoczenie, o których mowa w § 20, ust. 1, pkt 1, lit. a) i b), objęte ochroną konserwatorską zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające ustala się administrację, usługi pogrzebowe i inne nie kolidujące z funkcją meczetu i prowadzoną działalnością gminy muzułmańskiej.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % terenu;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30 % terenu;
- 3) wysokość budynków o funkcji uzupełniającej – do 6 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
- 5) miejsca postojowe – w zależności od potrzeb, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług oraz co najmniej 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) istniejący szpaler tuż wokół terenu wpisanego do rejestru zabytków, należy pozostawić jedynie w narożniku południowo-wschodnim, w sąsiedztwie istniejącej zabudowy gospodarczej na działce sąsiedniej i przycinać do wysokości nie wyższej niż te budynki, na pozostałych odcinkach tuje należy zlikwidować lub obniżyć do wysokości ogrodzenia odsłaniając widok na meczet od strony zachodniej i południowej;
- 2) nową zabudowę dopuszcza się w południowej części terenu poza obszarem wpisanym do rejestru zabytków;
- 3) nową zabudowę należy projektować:
 - a) o wysokości do 6 m i powściągliwej formie i detalu architektonicznym,
 - b) stosując tradycyjne rozwiązania konstrukcyjne i materiałowe;
- 4) obsługa komunikacyjna z drogi 3KD przez teren objęty ochroną konserwatorską.

§ 38. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **U** przeznacza się pod **usługi** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie podstawowe przewiduje się realizację budynków o funkcji gastronomicznej, noclegowej, administracyjnej i innej (w tym usługi pogrzebowe na potrzeby gminy muzułmańskiej), dróg wewnętrznych, parkingów oraz obiektów i urządzeń towarzyszących.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się funkcję mieszkaniową wyłącznie dla osób związanych z funkcjonowaniem, obsługą i dozorem obiektów, o których mowa w ust. 2, stanowiącą nie więcej niż 20 % powierzchni użytkowej usługowej.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % terenu;
- 2) minimalna powierzchnia terenu biologicznie czynna – 30 % terenu;
- 3) wysokość budynków – do 8 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
- 5) miejsca postojowe – w zależności od potrzeb, ale nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług oraz co najmniej 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) istniejący dom pielgrzymy przeznacza się do zachowania z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy zgodne z warunkami planu;
- 2) ewentualny dom pogrzebowy należy realizować od strony północnej terenu w sąsiedztwie gruntów rolnych 1 R;
- 3) architektura budynków powinna nawiązywać do architektury budownictwa miejscowego;
- 4) place gospodarcze należy lokalizować w sposób jak najmniej widoczny z drogi 3KD i przestrzeni dostępnej dla gości (np. przysłonić budynkami, zielenią izolacyjną lub innymi elementami zagospodarowania);
- 5) zagospodarowanie terenu należy wzbogacić obiektami małej architektury;
- 6) zieleń urządzoną należy kształtować z dbałością o rodzimy skład gatunkowy;
- 7) obsługa komunikacyjna z drogi 3KD, ewentualnie dodatkowo z drogi 1KD drogą wewnętrzną przez teren rolny.

§ 39. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1MN,MR, 2MN,MR, 3MN,MR, 4MN,MR i 5MN,MR** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę zagrodową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

- 1) przewiduje się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych i na potrzeby działalności turystycznej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną;
- 2) pozostawia się istniejącą zabudowę zagrodową z możliwością realizacji budynków gospodarczych dla potrzeb indywidualnych gospodarstw rolnych i ogrodniczych oraz gospodarstw hodowlanych w ograniczonym zakresie – do 4 jednostek przeliczeniowych DJP łącznie ze stanem istniejącym (nie dotyczy hodowli koni dla potrzeb jeździectwa);

3. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające ustala się usługi agroturystyczne i turystyczne oraz inne usługi wyłącznie na potrzeby mieszkańców wsi i turystów.

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

- 1) powierzchnia zabudowy – do 30 % terenu inwestycji;
- 2) powierzchnia terenu biologicznie czynna – nie mniej niż 40 % terenu inwestycji;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy – maksimum 0,6;
- 4) miejsca postojowe:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej – minimum 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
 - b) dla usług– zgodnie z potrzebami, ale nie mniej niż 2 miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usługi oraz co najmniej 1 miejsce postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 5) obsługa komunikacyjna – z dróg przyległych.

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

- 1) nową zabudowę należy lokalizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, przy czym w pierwszym planie od strony drogi należy lokalizować budynki mieszkalne, ewentualnie usługowe, w głębi działki zabudowę gospodarczą, którą w przypadku zabudowy zagrodowej należy lokalizować wokół wewnętrznego dziedzińca gospodarczego;
- 2) zabudowę należy kształtować w sposób ograniczający widok na dziedzińce gospodarcze od strony dróg, w miejscach nieosłoniętych zabudową dziedzińce należy przysłonić parkanem lub zielenią;

- 3) teren pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a zabudową należy przeznaczyć na zieleni urządzonej w stylu ogrodu wiejskiego, z dbałością o rodzimy skład gatunkowy;
- 4) przy wejściu na posesję wskazana ławeczka.

§ 40. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZU** przeznacza się pod **miejsce obsługi turystów** z zielenią urządzonej oraz obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W zagospodarowaniu terenu, o którym mowa w ust 1, należy uwzględnić:

- 1) obiekty małej architektury takie jak zadaszenie z ewentualnym paleniskiem, stoły, ławki, kosze na śmieci;
- 2) miejsca postojowe dla rowerów;
- 3) ścieżki pieszce, wyłącznie z materiałów przepuszczalnych, połączone z terenem ZP;
- 4) sanitariaty;
- 5) oświetlenie terenu;
- 6) tablice informacyjne o historii osady, jej mieszkańcach i zabytkach oraz miejscach usług na potrzeby turystów;
- 7) istniejące zadrzewienia wymagające zabiegów pielęgnacyjnych i nowe nasadzenia zieleni, którą należy zagospodarować co najmniej 50% powierzchni terenu.

§ 41. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP** przeznacza się pod **zieleni parkową na terenie dawnego, zabytkowego cmentarza muzułmańskiego**, stanowiącego również zabytek archeologiczny, objęty ochroną konserwatorską zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zagospodarowaniu terenu, o którym mowa w ust 1, należy uwzględnić:

- 1) ścieżki pieszce, wyłącznie z materiałów przepuszczalnych, połączone z terenem ZU;
- 2) obiekty małej architektury;
- 3) nasadzenia zieleni z dbałością o rodzimy skład gatunkowy, którą należy zagospodarować co najmniej 80% powierzchni terenu;
- 4) ewentualne oświetlenie terenu.

§ 42. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC** to zabytkowy **cmentarz muzułmański**, objęty ochroną konserwatorską zgodnie z przepisami odrębnymi, który przeznacza się do dalszego użytkowania wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Przy użytkowaniu terenu, o którym mowa w ust. 1, należy spełnić wszystkie przepisy szczególne w sprawie cmentarzy i chowania zmarłych.

3. W zagospodarowaniu terenu, o którym mowa w ust 1, należy uwzględnić:

- 1) ogrodzenie terenu z główną bramą na osi ciągu pieszo-jednego KX;
- 2) sukcesywną renowację najstarszych nagrobków;
- 3) starodrzew, który należy zachować;
- 4) ścieżki pieszce wyłącznie z materiałów przepuszczalnych;
- 5) obiekty małej architektury;
- 6) infrastrukturę techniczną i inne budowle związane z użytkowaniem cmentarza.

§ 43. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **KP** przeznacza się pod ogólnodostępny **parking** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. W zagospodarowaniu terenu, o którym mowa w ust. 1 należy uwzględnić:

- 1) aleję do głównej bramy cmentarza;

- 2) miejsca postojowe na samochody osobowe (w tym co najmniej 2 miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) oraz zatokę na autokar;
- 3) infrastrukturę techniczną;
- 4) osłonę śmietnikową;
- 5) nasadzenia zieleni urządzonej na co najmniej 20% powierzchni terenu.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się możliwość lokalizacji:

- 1) zabudowy lokalizowanej w miejscu wskazanym na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, związanej z pochówkiem, administracją, obsługą sanitarną, techniczną i gospodarczą cmentarza oraz ewentualną sprzedażą kwiatów o wysokości do 7 m;
- 2) obiektów tymczasowych związanych ze świętami lub innymi uroczystościami religijnymi.

§ 44. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1R, 2R, 3R i 4R oraz R,ZL** przeznacza się do dalszego **rolniczego użytkowania** i zachowania zieleni naturalnej lasów i zadrzewień.

2. Ustala się następujące warunki użytkowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów rolnych;
- 2) wprowadza się zakaz zabudowy;
- 3) istniejące lasy i zadrzewienia przeznacza się do zachowania z dopuszczeniem wyłącznie zabiegów pielęgnacyjnych.

§ 45. 1. Teren oznaczony symbolem **K** przeznacza się pod **pętlę autobusową**.

2. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust 1, należy integralnie połączyć z drogą 1KD i 3KD.

3. W zagospodarowaniu terenu, o którym mowa w ust 1, należy uwzględnić:

- 1) obiekty małej architektury takie jak murki oporowe z zielenią, ławki, kosze na śmieci;
- 2) oświetlenie terenu;
- 3) tablice informacyjną informującą o zabytkach, obiektach agroturystycznych, turystycznych i innych usługach działających na terenie Parku Kulturowego Bohoniki i tablicę ogłoszeniową dla mieszkańców.
- 4) nasadzenia zieleni, którą należy zagospodarować co najmniej 20% powierzchni terenu.

§ 46. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1KD, 2KD, 3KD, 4KD, 5KD, 6KD i KX** przeznacza się pod komunikację zgodnie z warunkami, o których mowa w §21 i §27.

§ 47. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **E** przeznacza się pod elektroenergetykę – kontenerową stację transformatorową zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

DZIAŁ IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 48. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Sokółki.

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