

UCHWAŁA NR
RADY GMINY TUROŚŃ KOŚCIELNA

z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego część wsi Niewodnica Kościelna "Północny Zachód" – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) w związku z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022. r. poz. 2409), uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego część wsi Niewodnica Kościelna "Północny Zachód" – etap I nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna” uchwalonego uchwałą Nr XVIII/89/2000 Rady Gminy Turośń Kościelna z dnia 4 lutego 2000r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Turośń Kościelna Nr XXV/189/2009 z dnia 4 lipca 2009 r. i Nr XXXIV/267/2018 z dnia 27 kwietnia 2018 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego część wsi Niewodnica Kościelna "Północny Zachód" – etap I, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne nie stanowiących własności Skarbu Państwa, o łącznej powierzchni ok. **1.0457** ha, na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego decyzją Nr z dnia 2023 r.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. **152,38** ha, położony we wsi Niewodnica Kościelna w obrębie ulic: Kościelnej, Mostowej, Ławkowej, Leśnej, Białostockiej oraz Stawowej.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia w sprawie 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 Turośń Kościelna;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne tworzone do aktu.

§ 3. 1. Ilekroć w treści niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15°(z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np. łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i tę samą długość;
- 3) **działki o charakterze leśnym** – należy przez to rozumieć działki przeznaczone pod zabudowę, w których granicach znajdują się tereny lasów, dla których uzyskano zgodę na przeznaczenie ich na cele nieleśne; działki o charakterze leśnym zostały wyróżnione na rysunku planu;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;

- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć ścianą zewnętrzną budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 8) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, parkingi;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 12) **retencji wody** – należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, poprzez np.: budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, niecek chłonnych i zagłębień terenowych porośniętych roślinnością, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;
- 13) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 14) **strefie technicznej lub pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu; strefa techniczna i pas technologiczny to określony teren niezbędny do prawidłowej obsługi urządzeń i ich eksploatacji;
- 15) **system oznakowania** - system lokalnego oznakowania gminy przy użyciu tablic i znaków informacyjnych, w tym m.in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 16) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 17) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 18) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 19) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zielen towarzysząca przy obiektach budowlanych;
- 20) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu (załącznik Nr 1) są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - c) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna - o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów - o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - e) wiatrołapów, klatek schodowych i przedsionków – o wysokości maksimum 3,5 m oraz o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - f) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury,
 - g) obiektów tymczasowych – o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają ich lokalizację;
- 6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 7) strefa ochronna obszaru kolejowego;
- 8) strefa ochronna od cmentarza 150m
- 9) strefa ochronna od cmentarza 50m;
- 8) stanowiska archeologiczne.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej i jej zasady rozrządu, proponowane linie podziału działek, oznaczenie działek o charakterze leśnym oraz inne elementy lokalizowane w liniach rozgraniczających ulic.

3. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 oraz pkt 4 i 5 za rzeczywistą lokalizację należy przyjmować oś linii.

§ 5. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole cyfrowo-literowe, w których człon cyfrowy jest porządkowy (numerujący poszczególne tereny), a człon literowy określa następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej, w tym zakresu o których mowa w pkt 3-6;
- 3) **UO** – tereny zabudowy usługowej z zakresu oświaty, w tym m.in. szkoły, przedszkola i żłobki (placówki opieki nad dziećmi w wieku do 3 lat);
- 4) **UZ** – tereny zabudowy usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 5) **US** – teren zabudowy usług sportu i rekreacji;
- 6) **UK** – tereny zabudowy usługowej z zakresu kultu religijnego;
- 7) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 8) **R** – tereny gruntów ornych i upraw;
- 9) **RZ** – tereny łąk i pastwisk;
- 10) **ZC** – tereny cmentarza;
- 11) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;

- 12) **ZL** – tereny lasów;
- 13) **W** – tereny rowów melioracyjnych;
- 14) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 15) **KD-Z** – tereny dróg publicznych - zbiorcze;
- 16) **KD-L** – tereny dróg publicznych - lokalne;
- 17) **KD-D** – tereny dróg publicznych - dojazdowe;
- 18) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 19) **KX**- teren parkingu;
- 20) **KK** – teren komunikacji kolejowej i szynowej,

2. Połączenie oznaczeń literowych w symbolu przecinkiem oznacza równorzędność danych funkcji, przy czym funkcje te mogą występować łącznie w dowolnych proporcjach lub wymiennie w zależności od zamierzeń inwestora.

3. Przeznaczenie podstawowe terenu może być wzbogacone przeznaczeniem uzupełniającym – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

DZIAŁ II.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 6. 1. W zakresie kształtowania kompozycji przestrzennej:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na całym obszarze planu wyłącznie w formie wolnostojącej,
- 2) dopuszcza się:
 - a) zachowanie istniejących budynków o parametrach i wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania oraz funkcji inne niż przewidują to ustalenia planu, z możliwością ich remontu i przebudowy,
 - b) przy rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków posiadającego inną geometrię dachu niż określona w ustaleniach szczegółowych - stosowanie geometrii dachów takiej samej jak w budynku istniejącym,
 - c) zabudowę w formie bliźniaczej na terenach: 5.18MN, 5.19MN, 5.20MN, 5.21MN i 4.9MN,U przy zachowaniu powierzchni działki (pod pojedynczy segment bliźniaczy) nie mniejszej niż 800 m².
- 3) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na całym obszarze planu w formie bliźniaczej, szeregowej i grupowej, z zastrzeżeniem pkt 2 lit c.

2. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:

- 1) ustala się:
 - a) formę architektoniczną budynków tworzącą kompozycyjną całość, o jednorodnym rodzaju wykończenia i kolorystyce w przypadku realizacji budynków w obrębie jednej działki budowlanej,
 - b) kolorystykę ścian budynków:
 - maksymalnie 4 kolory na jednej elewacji,
 - w odcieniach bieli, beżu, żółci, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji takich, jak: drewno, kamień, cegła,
 - c) kolorystykę pokryć dachowych (nie dotyczy dachów płaskich) - w odcieniach brązu, szarości, czerni i czerwieni,
- 2) dopuszcza się dla budynków usługowych kolorystykę wynikającą z barw firmowych lub patronackich.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. W celu ochrony i prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego:

1) ustala się:

- a) zachowanie zwartych kompleksów leśnych oznaczonych w planie symbolami **7.1ZL, 7.2ZL, 7.3ZL, 7.4ZL, 7.5ZL, 7.6ZL, 7.7ZL, 7.8ZL i 7.9ZL,**
 - b) zachowanie krajobrazu otwartego na terenach oznaczonych w planie symbolami: **10.1R,RZ,W, 10.2R,RZ,W, 10.3R,RZ,W, 10.4R,RZ,W, 11.1R,RZ, 11.2R,RZ, 11.3R,RZ, 11.4R,RZ, 11.5R,RZ, 12.1R, 12.2R, 12.3R, 12.4R, 12.5R** oraz **13.1WS,RZ, 13.2WS,RZ,**
 - c) ochronę wód powierzchniowych śródlądowych rzeki Czaplinianki, na terenach oznaczonym w planie symbolami: **14.1WS, 14.2WS, 14.3WS, 14.4WS,**
 - d) kształtowanie biologicznej obudowy rzeki Czaplinianki, cieków, rowów, oczek wodnych i stawów z zastosowaniem gatunków rodzimych,
 - e) kształtowanie zagospodarowania w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny, szczególnie na granicy pomiędzy terenami pod zabudowę a terenami, o których mowa w lit. b poprzez m.in. zastosowanie ogrodzeń o punktowym fundamentowaniu i sitaki,
 - f) zachowanie ciągłości przepływu w istniejących rowach melioracyjnych i naturalnych ciekach wodnych w szczególności na terenach: **10.1R,RZ,W, 10.2R,RZ,W, 10.3R,RZ,W i 10.4R,RZ,W,**
 - g) zachowanie do dalszego użytkowania istniejących stawów na terenach **13.1WS,RZ i 13.2WS,RZ,**
- 2) dopuszcza się pozostawienie do dalszego użytkowania istniejących stawów i sztucznych zbiorników wodnych z możliwością przebudowy, rozbudowy lub ich likwidacji a także budowy nowych - zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów;
- 3) zakazuje się:

- a) zagospodarowania terenów z wykorzystaniem odpadów (w tym gruzu budowlanego) do podnoszenia rzędnej terenu,
- b) lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyszczać wody powierzchniowe i podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz składowane odpady.

§ 8. W zakresie kształtowania zieleni:

1) ustala się:

- a) pozostawienie na terenie działek o charakterze leśnym (oznaczonych odpowiednio na rysunku planu) istniejącego drzewostanu, jako minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
- b) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych),
- c) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 12;
- d) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:
 - z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,
 - w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,
 - z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych;

2) dopuszcza się wycinkę drzew:

- a) w miejscach lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych,
 - b) pod lokalizację infrastruktury technicznej i dróg,
 - c) ze względów sanitarnych i zagrożenia ludzi lub mienia;
- 3) zakazuje się stosowania gatunków inwazyjnych na terenach zieleni urządzonej.

§ 9. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

- 1) wprowadzenie zorganizowanego systemu gospodarki odpadami stałymi, tj. gromadzenia odpadów w kontenerach ustawionych na własnym terenie i zapewnienie wywozu na gminne wysypisko odpadów stałych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 2) prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów wraz z organizacją ich odbioru według rozstrzygnięć Rady Gminy Turośń Kościelna;
- 3) odpady przemysłowe oraz inne odpady niebezpieczne należy deponować zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 10. W zakresie ochrony przed hałasem, ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) na terenach oznaczonych symbolem **MN,U** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a przypadku realizacji na tych terenach jedynie zabudowy mieszkaniowej – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w przypadku lokalizacji jedynie zabudowy usługowej – nie ustala się, z zastrzeżeniem pkt 4 i 5,
- 3) na terenach oznaczonych symbolem **RM** – jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
- 4) na terenie **UO** lub innych terenach usługowych w przypadku lokalizacji zabudowy z zakresu oświaty - jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
- 5) na terenie **UZ** lub innych terenach usługowych w przypadku lokalizacji domów opieki społecznej - jak dla terenów domów opieki społecznej,
- 6) ustala się obowiązek ochrony przed hałasem dla zabudowy podlegającej ochronie akustycznej poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem **obejmuje się ochroną konserwatorską**, oznaczony odpowiednio na rysunku planu - kościół parafialny p.w. św. Antoniego Padewskiego 1884-1889, decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku WKZ-5340/8/93 z dnia 7 października 1993 r., nr rej.: A-373 wpisany do rejestru zabytków.

2. Prowadzenie robót budowlanych i innych działań przy zabytkach wpisanych do rejestru, zgodnie z przepisami odrębnymi, wymaga przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę uzyskania pozwolenia konserwatorskiego na prowadzenie tych robót wydanego przez właściwego konserwatora zabytków.

§ 12. 1. **Obejmuje się ochroną następujące zabytki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków**, oznaczone odpowiednio na rysunku planu, z zastrzeżeniem ust. 3:

- 1) budynek plebanii w zespole kościoła parafialnego p.w. św. Antoniego Padewskiego,
- 2) cmentarz przykościelny parafii rzymskokatolickiej p.w. św. Antoniego Padewskiego,
- 3) budynek kaplicy cmentarnej,
- 4) cmentarz parafialny parafii rzymskokatolickiej p.w. św. Antoniego Padewskiego;
- 5) budynek dawnej karczmy;
- 6) zabytek/stanowisko archeologiczne nr 8 w miejscowości, obszar AZP 38-85/nr 54 na obszarze, osadawczesne? średniowiecze, późne średniowiecze.

2. W odniesieniu do budynków, o których mowa w ust. 1, 3 i 5, ustala się zachowanie:

- 1) wysokości budynków, górnej krawędzi elewacji frontowej (bądź attyki),
- 2) typu dachu i nachylenia połaci dachowych,
- 3) wielkości, rozmieszczenia otworów okiennych i drzwiowych oraz podziałów okiennych,
- 4) zewnętrznego wystroju architektonicznego i kompozycji elewacji, tj. detalu architektonicznego.

3. W przypadku zmiany formy ochrony budynków/obiektów, o których mowa w ust. 1, ustalenia planu stosuje się odpowiednio.

4. Prowadzenie robót budowlanych i innych działań w odniesieniu do zabytków, o których mowa w ust. 1 zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym odpowiednie służby konserwatorskie lub Wójta Gminy Turośń Kościelna.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 15. 1. Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzi:

- 1) drogi publiczne, o których mowa w §25 ust. 1 pkt 1.
- 2) tereny wydzielonych miejsc parkingowych, oznaczonych symbolami **15KX**.
2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 i 2:
 - 1) ustala się ich zagospodarowanie uwzględniające standardy powszechnej dostępności, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji, a w szczególności w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, elementów orientacji przestrzennej;
 - 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów systemu oznakowania,
 - b) oświetlenia o zharmonizowanym charakterze,
 - c) słupów informacyjnych,
 - d) drzew, krzewów i roślinności niskiej,
 - e) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) wiat przystanków autobusowych,
 - g) urządzeń technicznych obsługi systemu transportowego;
 - 3) zakazuje się lokalizacji budynków oraz obiektów tymczasowych, innych niż wymienione w pkt 2.

Rozdział 5.

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

§ 16. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 17. 1. Na obszarze objętym planem nie ustala się terenów, dla których wymagane jest przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów szczególnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziałów:

- 1) ustala się, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3:
 - a) linie rozgraniczające terenów, z wyjątkiem terenów publicznych, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu,
 - b) minimalna powierzchnia nowopowstającej działki budowlanej:

- 1000 m² lub zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu - dla terenów oznaczonych w planie symbolem MN, MN,U i U z zastrzeżeniem tiret drugim i trzecim,
 - 1500 m² lub zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu – dla terenów oznaczonych w planie symbolem MN i MN,U, w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze wskazanym jako działki w całości lub części o charakterze leśnym,
 - 800 m² lub zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu - dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 5.18MN, 5.19MN, 5.20MN, 5.21MN i 4.9MN,U przy czym minimalna szerokość działki budowlanej nie może być mniejszy niż 15 m.
 - dla pozostałych terenów – nie ustala się,
- c) każda wydzielana działka budowlana musi posiadać zapewniony dojazd poprzez drogę publiczną, drogę wewnętrzną, ciąg pieszo-jezdny lub też służebność przejazdu o szerokości minimum 5 metrów.
- 2) dopuszcza się:
- a) wydzielanie działek pod drogi, urządzenia infrastruktury technicznej i budowlę,
 - b) podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania działek sąsiednich;
- 3) podział oraz scalanie gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 7.

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

§ 18. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się:

- 1) lokalizacji usług z zakresu obsługi komunikacji samochodowej (stacje paliw, diagnostyki i kontroli pojazdów, myjnie, warsztaty naprawcze, renowacyjne, stacje demontażu, lakiernie, komisje, wypożyczalnie), za wyjątkiem terenu 4.10MN,U, z zastrzeżeniem pkt. 4,
- 2) baz transportowych i budowlanych,
- 3) przechowywania, magazynowania (w tym zbierania) i składowania odpadów, a także ich przetwarzania - nie dotyczy wstępnego przechowywania odpadów przez ich wytwórcę;
- 4) realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które powodują przekroczenia standardów jakości środowiska oraz uciążliwości, poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, z wyłączeniem przedsięwzięć z zakresu transportu kolejowego.

§ 19. 1. Ustala się szerokość odpowiednio pasów technologicznych i stref technicznych stanowiących przestrzeń wokół infrastruktury technicznej, w których obowiązują ograniczenia w sposobie ich użytkowania:

- 1) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych pas technologiczny (obustronnie od osi linii):
 - a) 5 m – w przypadku linii średniego napięcia 15 kV, z przewodami izolowanymi,
 - b) 7 m – w przypadku linii średniego napięcia 15 kV, z przewodami nieizolowanymi,
 - c) 20m – dla jednotorowych linii wysokiego napięcia 110 kV,
- 3) dla elektroenergetycznych linii kablowych niskiego i średniego napięcia pas technologiczny - 0,5 m (obustronnie od osi sieci);
- 4) dla sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i telekomunikacyjnej strefa techniczna - określona przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu (obustronnie od osi sieci).

2. W odniesieniu do sieci gazowych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu na podstawie przepisów odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

3. W pasach technologicznych i strefach technicznych, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 4:

- 1) nakazuje 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 przy zastosowaniu:

- a) rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu,
- b) ograniczeń obowiązujących w strefach technicznych na podstawie przepisów odrębnych,
- c) przepisów i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych.

4. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 lit c, zakazuje się:

- a) lokalizowania budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości mniejszej niż 14,5 m od skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia,
- b) tworzenia hałd, nasypów,
- c) sadzenia i utrzymywania roślinności wysokiej (tzn. powyżej 3 m), bezpośrednio pod linią i w odległości do 6 m od skrajnego przewodu linii.

§ 20. 1. Ustala się strefę ochronną od cmentarza - na obszarze o szerokości 50 m od granicy cmentarza (**9ZC**), oznaczonej odpowiednio na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności.

§ 21. W zakresie obrony cywilnej, ustala się:

1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub występowania 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,

b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych – w przypadku budynków bez podpiwniczenia;

2) lokalizację awaryjnego ujęcia wody pitnej – z projektowanej studni awaryjnych zgodnie z przepisami odrębnymi, o wydajności min. 15 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanej na terenie **2UO,US,UZ**,

3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia - projektowaną syreną alarmową o zasięgu słyszalności minimum 500 m, zlokalizowanymi na terenie **2UO,US,UZ**,

4) dostosowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

§ 22. Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi obowiązują wymagania na podstawie przepisów odrębnych dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 23. 1. Ustala się strefę ochronną obszaru kolejowego (linia o znaczeniu państwowym nr 6 Warszawa Wschodnia - Zielonka-Kuźnica Białostocka – granica państwa) oznaczoną graficznie na rysunku planu o szerokości 20 metrów od granicy obszaru kolejowego.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów przyległych bezpośrednio do linii kolejowej oraz ograniczeń w ich użytkowaniu w zakresie sytuowania budowli i budynków, drzew i krzewów oraz wykonania robót ziemnych, wynikających z sąsiedztwa obszaru kolejowego, obowiązują przepisy odrębne.

§ 24. 1. Przy projektowaniu obiektów budowlanych w sąsiedztwie obszarów przeznaczonych pod tereny lasów (oznaczonych w planie symbolem ZL), lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy od granicy lasów, określoną na rysunku planu.

2. Dopuszcza się stosowanie innych odległości niż wymienione w ust. 1, jeżeli obowiązujące przepisy odrębne będą stanowiły inaczej lub zostanie uzyskane odstępstwo od tych przepisów.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 25. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **1KD-Z, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D i 12KD-D** - przeznaczają się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 2) **13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW** - przeznaczają się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulice układu podstawowego: **1KD-Z**;
- 2) ulice układu obsługującego: **2KD-L, 3KD-L, 4KD-L** oraz **5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D i 12KD-D**;
- 3) drogi wewnętrzne: **13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW**;
- 4) istniejącymi dojazdami, a także dojazdami i służebnościami dojazdów w ramach innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg:

- 1) publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1:
 - a) **1KD-Z** – (ul. Kościelna) fragment istniejącej drogi powiatowej 1543B „Czaplino - Niewodnica Kościelna - Topole - Markowszczyzna”, ulica zbiorcza o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - b) **2KD-L** (ul. Białostocka) - fragment istniejącej drogi powiatowej 1550B „Niewodnica Kościelna - Klepacze”, ulica lokalna o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) **3KD-L** (ul. Łąkowa) - fragment istniejącej drogi powiatowej 1545B „Niewodnica Kościelna - Trypucie”, ulica lokalna o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających od 12,5 m do 22,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - d) **4KD-L** (ul. Mostowa) - fragment istniejącej drogi powiatowej 1545B „Niewodnica Kościelna - Trypucie”, ulica lokalna o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających od 13,5 m do 22,5 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - e) **5KD-D** (ul. Łąkowa) – ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - f) **6KD-D** (ul. Kolejowa) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zakończona placem manewrowym;
 - g) **7KD-D** (ul. Stawowa) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zakończona placem manewrowym;
 - h) **8KD-D** (ul. Leśna Polana) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, zakończona placem manewrowym;
 - i) **9KD-D** (ul. Leśna) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m;
 - j) **10KD-D** (ul. Wiewiórcza) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m;
 - k) **11KD-D** - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, wraz z placami manewrowymi;
 - l) **12KD-D** (ul. Sarnia) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m;

2) dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2: **13KDW** (ul. Lisia), **14KDW** (ul. Borsucza), **15KDW**, **16KDW**, **17KDW**, **18KDW**, **19KDW**, **20KDW**, **21KDW**, **22KDW**, **23KDW**, **24KDW**, **25KDW**, **26KDW**, **27KDW**, **28KDW**, **29KDW**, **30KDW**, **31KDW**, **32KDW**, **33KDW**, **34KDW** i **35KDW**.

4. Szerokość dróg publicznych i wewnętrznych w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 % (słownie: zero procent).

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

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 1,0 miejsce parkingowe lub garażowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) usługi – 20 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- 3) kościół – 10 miejsc parkingowych na 100 uczestników mszy,
- 4) cmentarze – 1 miejsce parkingowe na 1000 m² powierzchni użytkowej cmentarza, z dopuszczeniem bilansowania miejsc parkingowych lokalizowanych na obszarach przyległych do cmentarza.

2. Ustala się, że do powierzchni użytkowej, dla której określa się liczbę miejsc postojowych, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni miejsc postojowych wbudowanych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 27. W zakresie lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie istniejącej infrastruktury wraz z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbioru,
 - b) budowę nowych sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń infrastruktury, stosownie do potrzeb w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami szczególnym,
 - c) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania).
- 2) dopuszcza się:
 - a) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, przy uwzględnieniu wszystkich sieci planowanych do realizacji przedstawionych na rysunku planu,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem zachowania infrastruktury technicznej przedstawionej na rysunku planu,
 - c) lokalizację infrastruktury technicznej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu,
- 3) przebieg tras projektowanych: przewodów wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanałów deszczowych, sieci gazowej, linii kablowych oraz rozmieszczenie przepompowni pokazanych na rysunku planu, ma charakter informacyjny i może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych i w sposób bezkolizyjny w stosunku do istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenu a także zgodnie z ustaleniami planu.

§ 28. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się:
 - a) sieć wodociągową gminną jako podstawowego systemu zaopatrzenia w wodę,
 - b) zasilanie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,
- 2) dopuszcza się, z wyłączeniem terenów położonych w strefie ochronnej w odległości 150 m od cmentarza 9ZC i oznaczonych odpowiednio na rysunku planu:

- a) zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę zawarte w przepisach odrębnych,
 - b) korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach Prawa wodnego.
- 3) zakazuje się na terenach położonym w strefie ochronnej w odległości 150 m od cmentarza 9ZC i oznaczonych odpowiednio na rysunku planu - ujęć wody służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 29. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

1) ustala się:

- a) sieć gminną kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
- b) odprowadzenie ścieków poprzez projektowaną kanalizację sanitarną poza granice opracowania do istniejącej kanalizacji na terenie gminy Choroszcz (zgodnie z koncepcją kanalizacji sanitarnej). Wariantowo proponuje się odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków w Niewodnicy Kościelnej.

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do:

- a) tymczasowych zbiorników bezodpływowych funkcjonujących do czasu powstania możliwości podłączenia do gminnej kanalizacji sanitarnej,
- b) innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki dotyczące zbiorowego odprowadzania ścieków, określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

§ 30. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

- a) grunt, przy wykorzystaniu systemów retencji wody, o których mowa w § 3 ust 1 pkt 12,
- b) istniejące rowy melioracyjne na terenach: **10.2R,RZ,W, 10.4R,RZ,W, 5.10MN, 5.12MN, 5.15MN, 6.3RM** oraz rzeki Czaplinianki na terenach: **14.1WS, 14.2WS, 14.3WS i 14.4WS** za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, systemów drenażowych i rowów;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do innych istniejących i projektowanych sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych.

3) wody opadowe i roztopowe z terenów jezdni, parkingów i terenów o innym użytkowaniu powodującym ich zanieczyszczenie, mogące stanowić potencjalne zagrożenie dla środowiska wodnego, przed odprowadzeniem do ziemi, wód powierzchniowych lub urządzeń wodnych należy oczyścić zgodnie z przepisami odrębnymi;

4) zaleca się:

- a) zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych w miejscu ich powstania (retencjonowanie, rozsączanie) poprzez obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w sposób uniemożliwiający spływ na tereny sąsiednie poprzez zachowanie powierzchni przepuszczalnych i odpowiednie ukształtowanie terenu, nie naruszające stosunków gruntowo-wodnych,
- b) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia ciągów komunikacyjnych.

5) zakazuje się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych oraz ścieków na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 31. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

- a) przetwarzania energii elektrycznej,
- b) odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
- c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych;

- 2) dopuszcza się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanych w procesach spalania paliw stałych, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego.

§ 32. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

- 1) ustala się zasilanie w gaz ziemny z sieci gazowej w drogach m.in. **1KD-Z, 3KD-L, 4KD-L i 5KD-D** rozbudowanej na potrzeby odbiorców, w stosownym zakresie, poprzez projektowaną sieć gazową w istniejących i projektowanych drogach;
- 2) dopuszcza się:
- a) doprowadzenie paliw gazowych z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego,
 - b) stosowanie indywidualnych zbiorników paliw gazowych z zachowaniem przepisów szczególnych.

§ 33. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się:
- a) kształtowanie docelowego układu sieci średniego napięcia na obszarze planu, w zależności od wielkości zapotrzebowania mocy, poprzez istniejące i projektowane linie SN 15kV, których ilość i zasady połączeń w tworzonej sieci SN określone będą stosownie do potrzeb w opracowaniach realizacyjnych,
 - b) bezpośrednie zasilanie odbiorców energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii niskiego napięcia,
 - c) ilość, typ i moc projektowanych stacji transformatorowych SN/nn, wyniknie z zapotrzebowanej mocy poszczególnych odbiorców;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę urządzeń oraz linii średniego lub niskiego napięcia, kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) zasilanie odbiorców indywidualnych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii przetwarzania energii wiatru (mikroinstalacje wiatrowe), promieniowania słonecznego i energii geotermalnej.

2. W zakresie systemu przesyłowego linii elektroenergetycznych ustala się:

- 1) pozostawienie do dalszej eksplantacji istniejących linii napowietrznych 110 kV relacji RPZ Fasty – RPZ-6 Białystok - RPZ Narew,
- 2) przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV, o których mowa w pkt 1 wraz z ich pasami technologicznymi zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) możliwość budowy, rozbudowy, modernizacji i eksploatacji, a także rozbiórki linii elektroenergetycznych - zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie;
- 4) ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu w pasie technologicznym - zgodnie z **§19 ust. 3 i 4**.

§ 34. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

- 1) ustala się:
- a) obsługę urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych - za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych lub napowietrznych,
 - b) obsługę urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) - za pośrednictwem istniejącej sieci szerokopasmowej Polski Wschodniej, sieci radiowej, sieci kanalizacji i kabli doziemnych lub napowietrznych oraz poprzez telefonię komórkową,
 - c) obsługę łączności telefonii bezprzewodowej – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych poza obszarem opracowania oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej;
- 2) dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń telekomunikacyjnych, kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 35. Jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

§ 36. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1UK,U** przeznacza się pod **zabudowę usługową z zakresu kultu religijnego oraz usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II, w tym obowiązujące zakazy i ograniczenia, o których mowa w **§20 i §28 pkt 2 i 3**.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,

b) intensywność zabudowy – od 0 do 1,2,

c) teren biologicznie czynny – minimum 30%,

d) wysokość:

– kościoła – nie wyżej niż istniejąca wysokość obiektu,

– pozostałą zabudowa – maksimum 10 m (dwie kondygnacje nadziemne plus użytkowe poddasze),

e) dachy, z zastrzeżeniem ust. 4:

– symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 32° do 45°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich, jak np.: łącznik, balkon, taras, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik,

– w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°;

2) obsługa komunikacyjna – zgodnie z **§ 25 ust. 2**;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w **§ 26**.

4) zabudowa i zagospodarowanie z uwzględnieniem istniejącej osi widokowej na kościół, m.in. poprzez brak nasadzeń drzew w tym obszarze.

4. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków posiadających inną geometrię dachu niż określona w ust. 3 pkt 1 lit. e, dopuszcza się stosowanie geometrii dachu takiej samej jak w budynku istniejącym.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 37. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2UO,US,UZ** przeznacza się pod **zabudowę usługową z zakresu oświaty, usług sportu i rekreacji oraz usług zdrowia i pomocy społecznej** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, jest terenem lokalizacji inwestycji celu publicznego.

3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II, w tym obowiązujące zakazy i ograniczenia, o których mowa w **§28 pkt 2 i 3**.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) intensywność zabudowy – od 0 do 1,2,

b) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,

c) teren biologicznie czynny – minimum 30%,

d) wysokość budynków – maksimum 11 m, przy czym maksymalna wysokość 9 m od poziomu terenu do okapu,

e) dachy:

- płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 32° do 45°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich, jak np.: łącznik, balkon, taras, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik,
- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°;

2) obsługa komunikacyjna – zgodnie z § 25 ust. 2;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 26.

5. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków posiadających inną geometrię dachu niż określona w ust. 4 pkt 1 lit. e, dopuszcza się stosowanie geometrii dachu takiej samej jak w budynku istniejącym.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 38. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego.

3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II,

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) intensywność zabudowy – od 0 do 1,2,

b) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 %,

c) teren biologicznie czynny – minimum 30%

d) wysokość budynków – maksimum 11 m (dwie kondygnacje nadziemne plus użytkowe poddasze), przy czym maksymalna wysokość 9 m od poziomu terenu do okapu,

e) dachy:

- symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 32° do 45°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich, jak np.: łącznik, balkon, taras, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik,
- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°;

2) obsługa komunikacyjna – zgodnie z § 25 ust. 2;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 26.

5. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków posiadających inną geometrię dachu niż określona w ust. 4 pkt 1 lit. e, dopuszcza się stosowanie geometrii dachu takiej samej jak w budynku istniejącym.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 38. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **4.1MN,U, 4.2MN,U, 4.3MN,U, 4.4MN,U, 4.5MN,U, 4.6MN,U, 4.7MN,U, 4.8MN,U, 4.9MN,U, 4.10MN,U i 4.11MN,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II, w tym obowiązujące zakazy i ograniczenia, o których mowa §28 pkt 2 i 3.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) intensywność zabudowy:

- od 0 do 0,5 dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej
- od 0 do 0,8 – dla zabudowy usługowej,

b) powierzchnia zabudowy:

- maksimum 20% – dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
- maksimum 30 % – dla zabudowy usługowej,

c) teren biologicznie czynny - minimum 50 %,

d) wysokość budynków – maksimum 10 m do kalenicy, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, gdzie druga kondygnacja stanowić będzie poddasze użytkowego z zastosowanym dachem symetrycznym,

e) dachy, z zastrzeżeniem ust. 4:

- symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 32° do 45°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich, jak np.: łącznik, balkon, taras, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik,
- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°;

2) obsługa komunikacyjna – zgodnie z § 25 ust. 2;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 26.

4. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków posiadających inną geometrię dachu niż określona w ust. 3 pkt 1 lit. e, dopuszcza się stosowanie geometrii dachu takiej samej jak w budynku istniejącym.

5. Na terenach oznaczonych symbolami **4.9MN,U** i **4.10MN,U** ustala się lokalizację zabudowy z uwzględnieniem strefy ochronnej od cmentarza 50 m, o której mowa w §20.

6. Na części terenów oznaczonych symbolami **4.9MN,U**, **4.10MN,U** i **4.11MN,U** położonych w strefie ochronnej od cmentarza 150 metrów, wyznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia o których mowa w §28 pkt 2 i 3.

7. Na terenach oznaczonych symbolami **4.5MN,U** i **4.6MN,U** ustala się:

1) uwzględnienie strefy ochronnej obszaru kolejowego zgodnie z §23,

2) kształtowanie zabudowy poprzez lokalizację w sąsiedztwie linii kolejowej budynków i budowli przede wszystkim niepodlegających ochronie akustycznej i obiektów towarzyszących tj. budynki gospodarcze i garażowe.

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 39. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **5.1MN**, **5.2MN**, **5.3MN**, **5.4MN**, **5.5MN**, **5.6MN**, **5.7MN**, **5.8MN**, **5.9MN**, **5.10MN**, **5.11MN**, **5.12MN**, **5.13MN**, **5.14MN**, **5.15MN**, **5.16MN**, **5.17MN**, **5.18MN**, **5.19MN**, **5.20MN**, **5.21MN** i **5.22MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 przeznaczenie uzupełniające stanowi zabudowa usługowa, w tym usługi rzemieślnicze.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) intensywność zabudowy:

- od 0 do 0,6 – na terenach 5.18MN, 5.19MN, 5.20MN i 5.21MN,
- od 0 do 0,5 – na pozostałych terenach,

b) powierzchnia zabudowy:

- maksimum 40% – na terenach 5.18MN, 5.19MN, 5.20MN i 5.21MN,
- na pozostałych terenach – maksimum 20%,

c) teren biologicznie czynny:

- minimum 30% – na terenach 5.18MN, 5.19MN, 5.20MN i 5.21MN,
- minimum 50 %,

d) wysokość budynków - maksimum 10 m do kalenicy, przy czym nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, gdzie druga kondygnacja stanowić będzie poddasze użytkowego z zastosowanym dachem symetrycznym,

e) dachy, z zastrzeżeniem ust. 5:

- symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 32° do 45°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich, jak np.: łącznik, balkon, taras, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik,
- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°;

2) obsługa komunikacyjna – zgodnie z § 25 ust. 2;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 26.

5. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków posiadających inną geometrię dachu niż określona w ust. 4 pkt 1 lit. e, dopuszcza się stosowanie geometrii dachu takiej samej jak w budynku istniejącym.

6. Na części terenów oznaczonych symbolami **5.1MN, 5.12MN, 5.21MN, 5.22MN, 5.23MN** i położonych strefie ochronnej od cmentarza 150 metrów, oznaczoną na rysunku planu, obowiązują ograniczenia o których mowa w **§28 pkt 2 i 3**.

7. Na terenach oznaczonych symbolami **5.2MN, 5.3MN, 5.4MN i 5.6MN** ustala się:

- 1) uwzględnienie strefy ochronnej obszaru kolejowego zgodnie z §23,
- 2) kształtowanie zabudowy poprzez lokalizację w sąsiedztwie linii kolejowej budynków i budowli przede wszystkim niepodlegających ochronie akustycznej i obiektów towarzyszących tj. budynki gospodarcze i garażowe,

8. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 40. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **6.1RM, 6.2RM i 6.3RM** przeznacza się pod **zabudowę zagrodową** w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 przeznaczenie uzupełniające stanowią tereny rolnicze.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji budynków do hodowli zwierząt gospodarskich.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy – od 0 do 0,8,
- b) powierzchnia zabudowy – maksimum 15 %,
- c) teren biologicznie czynny – minimum 60 %,
- d) wysokość budynków – maksimum 11 m, przy czym budynki o funkcji mieszkalnej w zabudowie zagrodowej maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (maksymalnie 9 m), z czego druga kondygnacja w formie poddasza z dachem symetrycznym,
- e) dachy, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 2 lit. c.:

- symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 32° do 45°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich, jak np.: łącznik, balkon, taras, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik,
- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej do 20°;

2) obsługa komunikacyjna – zgodnie z § 25 ust. 2;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 26.

5. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków posiadających inną geometrię dachu niż określona w ust. 4 pkt 1 lit. e, dopuszcza się stosowanie geometrii dachu takiej samej jak w budynku istniejącym.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 41. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **7.1ZL, 7.2ZL, 7.3ZL, 7.4ZL, 7.5ZL, 7.6ZL, 7.7ZL, 7.8ZL i 7.9ZL** stanowią istniejące lasy do zachowania, z przeznaczeniem pod **tereny lasów**.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w Dziale II.

3. Prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Obsługa komunikacyjna - zgodnie z § 25 ust. 2.

5. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 %.

§ 42. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **8ZP,UK** przeznacza się **pod zielenią urządzoną i zabudowę usługową z zakresu kultu religijnego** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się zagospodarowanie oraz lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcją podstawową terenu, w tym: place, kostnice, domy pogrzebowe, sanitariaty, kaplice, zaplecze administracyjno-gospodarcze, parkingi, wolno stojące pomniki i krzyże, obiekty handlu detalicznego (w tym tymczasowe w okresach świątecznych).

3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w Dziale II.

4. Dopuszcza się zagospodarowanie terenu, o których mowa w ust. 1 w powiązaniu z bezpośrednio przylegającymi terenami cmentarza.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- intensywność zabudowy – od 0 do 0,5,
- powierzchnia zabudowy – maksimum 20 %,
- teren biologicznie czynny – minimum 60 %,
- wysokość budynków – maksimum 10 m, maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, z czego druga kondygnacja w formie poddasza z dachem symetrycznym,
- dachy, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 2 lit. c:
 - symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 32° do 45°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich, jak np.: łącznik, balkon, taras, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik,
 - w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej do 45°;

2) obsługa komunikacyjna – zgodnie z § 25 ust. 2;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 26.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 43. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **9ZC** przeznacza się pod **teren cmentarza** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

3. Wykorzystanie terenu na pochówki, poza terenem istniejącego cmentarza - po spełnieniu następujących wymagań:

1) część przedmiotowego terenu w obrębie, którego stwierdzono występowanie węgla wapnia, na groby ziemne i murowane może być wykorzystana wyłącznie po wymianie gruntu lub też może zostać wykorzystana pod lokalizację kolumbarium lub na inne cele związane z funkcją cmentarza, wymienione w ust. 4,

2) część terenu w obrębie, którego występują grunty półprzepuszczalne i nieprzepuszczalne może być wykorzystany pod lokalizację grobów ziemnych i murowanych wyłącznie po wymianie gruntu lub też może zostać wykorzystana pod lokalizację kolumbarium i na inne cele związane z funkcją cmentarza, wymienione w ust. 4,

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się zagospodarowanie oraz lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych związanych z funkcją podstawową, w tym:

1) tymczasowe obiekty handlu detalicznego w okresach świątecznych;

2) infrastrukturę techniczną;

3) drogi wewnętrzne, parkingi, ciągi pieszo-jedne, pieszce i place.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania powierzchni działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 10%,

b) teren biologicznie czynny – minimum 25%,

c) intensywność zabudowy – od 0 do 0,3,

d) wysokość zabudowy – maksimum 9 m, jednak nie wyżej niż wysokość istniejącej kaplicy,

e) geometria dachów – dwuspadowy, o kącie nachylenia taka jak w budynku istniejącym,

f) szerokość głównych alejek cmentarnych – minimum 2,5 m;

2) formy grzebalne przy zachowaniu przepisów szczególnych - groby ziemne, murowane i rodzinne oraz kolumbaria;

3) zagospodarowanie terenu w sposób zapewniający ciągłość kompozycyjną z istniejącym układem cmentarza a także utrzymanie przebiegu głównej alei prowadzącej od bramy głównej cmentarza do kaplicy cmentarnej;

4) utrzymanie istniejących drzew i krzewów (niekolidujących z funkcją grzebalną) oraz wprowadzenie nowych nasadzeń drzew, krzewów i roślinności, w szczególności podkreślających przebieg istniejącej alei cmentarnej;

5) obsługa komunikacyjna – zgodnie z **§ 25 ust. 2**;

6) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w **§ 26**.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – w wysokości 5%.

§ 44. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **10.1R,RZ,W**, **10.2R,RZ,W** i **10.3R,RZ,W** stanowią istniejące użytki rolne oraz rowy melioracyjne do dalszego użytkowania, z przeznaczeniem pod **tereny gruntów ornych i upraw, łąk i pastwisk oraz rowy melioracyjne**.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w Dziale II.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1,

1) ustala się:

a) utrzymanie naturalnego krajobrazu poprzez dotychczasowy sposób użytkowania gruntów jako terenów rolnych, pastwisk i łąk z zadrzewieniami,

b) utrzymanie istniejących rowów melioracyjnych oraz drożność przepływu wody i ich użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi,

2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rowów i urządzeń melioracji wodnych,

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się:

1) budowy budynków,

2) podnoszenia rzędnych terenu, z wyjątkiem nasypów związanych z budową i przebudową urządzeń melioracji wodnych.

5. Obsługa komunikacyjna – zgodnie z § 25 ust. 2;

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 %.

§ 45. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 11.1R,RZ, 11.2R,RZ 11.3R,RZ, 11.4R,RZ i 11.5R,RZ stanowią istniejące użytki rolne do dalszego użytkowania, z przeznaczeniem pod tereny gruntów ornych i upraw oraz łąk i pastwisk.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w Dziale II.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1,

1) ustala się utrzymanie naturalnego krajobrazu poprzez dotychczasowy sposób użytkowania gruntów jako terenów rolnych, pastwisk i łąk z zadrzewieniami,

2) dopuszcza się budowę urządzeń melioracji wodnych i ich użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi,

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się:

1) budowy budynków,

2) podnoszenia rzędnych terenu, z wyjątkiem nasypów związanych z budową i przebudową urządzeń melioracji wodnych.

5. Obsługa komunikacyjna – zgodnie z § 25 ust. 2;

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 %.

§ 46. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 12.1R, 12.2R, 12.3R, 12.4R i 12.5R stanowią istniejące użytki rolne do dalszego użytkowania, z przeznaczeniem pod tereny gruntów ornych i upraw.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w Dziale II.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1,

1) ustala się utrzymanie naturalnego krajobrazu poprzez dotychczasowy sposób użytkowania gruntów jako terenów rolnych, pastwisk i łąk z zadrzewieniami,

2) dopuszcza się budowę urządzeń melioracji wodnych i ich użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi,

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się budowy budynków.

5. Obsługa komunikacyjna – zgodnie z § 25 ust. 2;

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 %.

§ 47. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 13.1WS,RZ i 13.2WS,RZ, przeznacza się pod wody powierzchniowe śródlądowe oraz łąki i pastwiska, istniejące zagospodarowanie do dalszego użytkowania.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w Dziale II.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1,

1) ustala się:

a) utrzymanie naturalnego krajobrazu poprzez dotychczasowy sposób użytkowania gruntów jako terenów rolnych, pastwisk i łąk z zadrzewieniami oraz zachowanie istniejących ziemnych stawów,

b) utrzymanie drożności przepływu wody i jej użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi,

2) dopuszcza się:

- a) przeznaczenie terenu pod lokalizację zieleni urządzonej wraz z lokalizacją terenowych urządzeń rekreacyjnych i sportowych,
- b) budowę i przebudowę urządzeń melioracji wodnych oraz istniejących stawów i ich użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi,
- c) lokalizację ciągów pieszych i pomostów,
- d) lokalizację infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się:

- a) lokalizacji budynków i parkingów,
- b) podnoszenia rzędnych terenu, z wyjątkiem lokalnych nasypów pod ciągi piesze czy związanych z budową i przebudową urządzeń melioracji wodnych i stawów.

5. Obsługa komunikacyjna – zgodnie z § 25 ust. 2.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 %.

§ 48. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **14.1WS, 14.2WS, 14.3WS i 14.4WS** przeznacza się pod **wody powierzchniowe śródlądowe** (rzeka Czaplinianka).

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w Dziale II.

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

- 1) utrzymanie naturalnego krajobrazu poprzez dotychczasowy sposób użytkowania;
- 2) utrzymanie rzeki oraz drożności przepływu wody i jej użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Obsługa komunikacyjna – zgodnie z § 25 ust. 2.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 % (słownie: zero procent).

§ 49. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **15KX** przeznacza się pod **teren parkingu** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi przestrzeń publiczną, w odniesieniu do których mają zastosowanie postanowienia § 15.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się zagospodarowanie oraz lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem parkingu, w tym:

- 1) zieleni urządzonej;
- 2) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, rowerowych i placów;
- 4) tymczasowych obiektów handlu detalicznego w okresach świątecznych.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się budowy budynków.

6. Dopuszcza się zagospodarowanie terenu **15KX** pod parking wspólnie z bezpośrednio przyległymi terenami **3U** oraz **31KDW**, a także terenem **1UK,U**.

7. Obsługa komunikacyjna – zgodnie z § 25 ust. 2.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 % (słownie: zero procent).

§ 50. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **16KK** przeznacza się pod **teren komunikacji kolejowej i szynowej**.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

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

- a) lokalizację komunikacji kolejowej i szynowej oraz budynków, budowli i urządzeń przeznaczonych do zarządzania, eksploatacji i utrzymania linii kolejowej oraz przewozu osób i rzeczy;
 - b) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu transportu kolejowego.
 - c) obsługa komunikacyjna – zgodnie z § 25 ust. 2.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 % (słownie: zero procent).

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 51. W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc uchwały:

- 1) Nr XXXI/141/97 Rady Gminy w Turośni Kościelnej z 2 października 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna.
- 2) Nr XXXV/162/98 Rady Gminy w Turośni Kościelnej z 29 stycznia 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna.
- 3) Nr II/12/98 Rady Gminy Turośń Kościelna z 12 listopada 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna.
- 4) Nr XIII/75/99 Rady Gminy Turośń Kościelna z 12 listopada 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna.
- 5) Nr XXI/105/00 Rady Gminy Turośń Kościelna z 29 czerwca 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna.
- 6) Nr XXVII/204/09 Rady Gminy Turośń Kościelna z dnia 24 września 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Niewodnica Kościelna, gmina Turośń Kościelna.

§ 52. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Turośń Kościelna.

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

UZASADNIENIE

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 i 572) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego część wsi Niewodnica Kościelna „Północny Zachód” przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXIX/237/2017 z dnia 21 grudnia 2017 r. zmienioną uchwałą nr LI/395/2023 Rady Gminy Turośń Kościelna z dnia 27 czerwca 2023 r. Zmiana uchwały umożliwiła etapowanie projektu, co pozwoliło wyłączać z opracowania część działki nr 136/9. Obecnie, więc procedowany jest etap I projektu.

Na obszarze podjętej uchwały obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Nr XXXI/141/97 Rady Gminy w Turośni Kościelnej z 2 października 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna.
- 2) Nr XXXV/162/98 Rady Gminy w Turośni Kościelnej z 29 stycznia 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna.
- 3) Nr II/12/98 Rady Gminy Turośń Kościelna z 12 listopada 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna.
- 4) Nr XIII/75/99 Rady Gminy Turośń Kościelna z 12 listopada 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna.
- 5) Nr XXI/105/00 Rady Gminy Turośń Kościelna z 29 czerwca 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna.
- 6) Nr XXVII/204/09 Rady Gminy Turośń Kościelna z dnia 24 września 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Niewodnica Kościelna, gmina Turośń Kościelna.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na tym terenie obowiązują na fragmentach, a ich ustalenia są uwzględnione odpowiednio w przedmiotowym projekcie planu.

Projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy) oraz graficznej (rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – zgodnie z art. 16 ust. 1).

Teren objęty planem jest w znacznym stopniu zalesiony i stanowiący obszary doliny rzeki, stawy i tereny podmokłe, obserwowana jest tam jednocześnie silna presja inwestycyjna i powstawanie chaotycznie rozmieszczonej zabudowy mieszkaniowej. W związku z tym zaistniała potrzeba wprowadzenia rozwiązań zmierzających do uporządkowania przestrzeni oraz ochrony najcenniejszych obszarów leśnych i doliny występującego tu cieków wodnych czy też terenów rolnych. Sporządzenie miejscowego planu jest jedyną skuteczną metodą umożliwiającą ochronę zasobów przyrodniczych oraz określenie optymalnego zakresu zabudowy.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje ok. **152,38** ha, z czego niemal ha stanowią grunty leśne. Dla ich części obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na mocy tych aktów dokonano przeznaczenia na cele nieleśne ok. ... ha gruntów leśnych. Obecnie przeznaczenia na cele nieleśne wymaga niewielki fragment gruntów leśnych. Oznacza to, że na mocy projektowanego planu ok. ... ha gruntów leśnych utrzymane zostanie w obecnym użytkowaniu, czyli objęte ochroną planistyczną. Dodatkowo projekt planu zawiera ustalenia w zakresie kształtowania zieleni obejmujące m.in. pozostawienie na działkach budowlanych o charakterze leśnym terenu leśnego z utrzymaniem istniejącego drzewostanu, jako minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Rozwiązania służą ochronie terenów najcenniejszych i minimalizowaniu negatywnych oddziaływań, przy jednoczesnym utworzeniu rezerwy terenowej służącej zaspokojeniu bieżących potrzeb rozwojowych lokalnej społeczności. Wprowadzono zabudowę mieszkaniową na terenach położonych przede wszystkim w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury drogowej oraz terenów już zabudowanych. Pozostałe tereny, tworzące zwarte kompleksy leśne pozostawia się nadal w dotychczasowym użytkowaniu.

Głównym przeznaczeniem na terenie planu miejscowego oprócz przeznaczenia pod tereny lasów jest przestrzennie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obsługującymi je drogami publicznymi i wewnętrznymi. Plan miejscowy zakłada spójny i czytelny układ drogowy, gdzie jego trzon stanowią drogi gminne - lokalne i dojazdowe, a także droga powiatowa. W drogach publicznych zakłada się powstawanie niezbędnej infrastruktury technicznej na tym obszarze. Uzupełnienie układu drogowego stanowią ponadto drogi wewnętrzne służące do obsługi komunikacyjnej prywatnych działek w sposób spójny z układem drogowym dróg

publicznych, a także dającym możliwość podłączenia infrastruktury technicznej. Zaproponowany układ komunikacyjny daje możliwości podziału poszczególnych działek na mniejsze nieruchomości przy wyodrębnieniu fragmentów terenów na drogi wewnętrzne. Plan miejscowy ma za zadanie określić przeznaczenie terenu poprzez zaspokojenie potrzeb lokalnej społeczności wyznaczając drogi publiczne, ale też wskazuje prawidłową obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez drogi wewnętrzne, łączące się z układem dróg publicznych.

Ponadto w planie oprócz wyznaczenia zabudowy mieszkaniowej, przeznaczono też tereny pod inne funkcje.

W zachodniej części planu, na terenie należącym do parafii przewidziano zabudowę usługową i zieleni urządzoną a także teren cmentarza. W projektowanym dokumencie przewiduje się poszerzenia istniejącego cmentarza przy ul. Kościelnej o działkę 111/5. W bezpośrednim sąsiedztwie położony jest istniejący cmentarz a na jego terenie obowiązuje plan miejscowy - uchwała Rady Gminy Turośń Kościelna z dnia 24 września 2009 r. nr XXVII/204/09. Uchwała na mocy wyroku Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Białymstoku straciła jednak ważność dla działki nr 111/5 oraz na części działki 113 obejmującej powierzchnię mniejszą niż 50 m od istniejącego budynku mieszkalnego. Poszerzenie cmentarza o część działki nr 111/5 w sposób zgodny z przepisami odrębnymi w tym zakresie jest przedmiotem obecnego projektu planu miejscowego. Obszar działek nr 113 i 111/5 położonych w pasie do 50 metrów od budynku mieszkalnego został za to wykluczony z funkcji cmentarza, a przewidziano tam możliwość lokalizacji funkcji usługowych związanych z cmentarzem i zieleni urządzonej.

W centralnej części planu znajduje się obszar przeznaczony pod usługi z zakresu kultu religijnego, gdzie występuje zabytek wpisany do rejestru zabytków, a także zabytki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Obok tego terenu zostały zlokalizowane też usługi z zakresu oświaty, zdrowia oraz sportu i rekreacji.

Przewidziano również możliwość lokalizacji innych obiektów usługowych na tym terenach położonym w bezpośrednim sąsiedztwie torów kolejowych jak i na terenach w rejonie ulicy Kościelnej, Łąkowej i Białostockiej. Ponadto w zachodniej części planu ma swój przebieg naturalny ciek wodny, wraz ze stawami i rowami melioracyjnymi, którego początek znajduje się poza planem a ciek ma swoje ujście do rzeki Czaplinianki. Obszar cieku, stawów i rzeki Czaplinianki wraz z przyległymi terenami łąk i pastwisk został wyłączony z możliwości zabudowy i przeznaczone pod tereny rolnicze i rowy melioracyjne oraz wody powierzchniowe śródlądowe.

Nieprzekraczalne linie zabudowy zostały wyznaczone od dróg publicznych, wewnętrznych i terenów istniejących lasów, w taki sposób tak by projektowana zabudowa wpisywała się w obszar tego terenu. Określono wysokość zabudowy oraz jej gabaryty, biorąc pod uwagę istniejącą zabudowę, a także obowiązujące plany miejscowe i wydane warunki zabudowy na tym terenie. W planie wysokość zakładanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać 10 metrów (dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe), powierzchnia zabudowy określona została w zależności od charakteru działki maksimum od 20% do 40%, a teren biologicznie czynny w przedziale od 30% do 50%. Dla terenów gdzie istnieje możliwość realizacji zabudowy usługowej parametry na tych terenach wysokość maksymalna wynosi do 11 metrów, a powierzchnia zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej wynosi około 30%.

Przeznaczenie poszczególnych terenów następowało w oparciu o analizy stanu istniejącego na tym terenie, potrzeby inwestycyjne, a także zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna.

Ustalenia projektu planu miejscowego są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska, a oddolnymi potrzebami rozwoju.

W poszczególnych rozdziałach uchwały zostały szczegółowo zawarte zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem interesu prywatnego i publicznego.

W „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Turośń Kościelna w latach 2014-2020” będącej załącznikiem do uchwały dotyczącej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna (uchwała Nr Rady Gminy Turośń Kościelna z dnia 2021 r.) uznano, że należy kontynuować prace planistyczne na terenach, gdzie zostały podjęte uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym analiza uwzględnia potrzebę kontynuacji pracy planistycznych na tym obszarze i jego uchwalenie.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna” uchwalonego uchwałą Nr XVIII/89/2000 Rady Gminy Turośń Kościelna z dnia 4 lutego 2000 r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Turośń Kościelna: Nr XXV/189/2009 z dnia 4 lipca 2009r. i Nr XXXIV/267/2018 z dnia 27 kwietnia 2018 r. – tereny w planie położone są jest na obszarach wskazanym w studium, jako tereny zainwestowania – zabudowa mieszkaniowa (istniejąca i projektowana) a także na obszarach gruntów ornych pozostałych klas bonitacyjnych gleb, użytków zielonych i lasów, a także istniejącej doliny innych mniejszych cieków wodnych oraz obniżenia terenowe o znaczeniu lokalnym.

W tekście studium zostały wyznaczone kierunki i zasady przeznaczenia poszczególnych obszarów:

Zasady zabudowy i zagospodarowania.

1. Podstawowym instrumentem służącym do kreowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego gminy są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które powinny być zgodne z polityką przestrzenną zawartą w niniejszym studium. O zgodności planu z polityką przestrzenną decyduje tekst studium.
 2. Przyjmuje się, że terenami zwartej zabudowy wsi są tereny w granicach istniejącej i projektowanej zabudowy, które powinny być ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.
 3. Budownictwo mieszkaniowe, zagrodowe oraz budownictwo przemysłowe, produkcji rolnej i leśnej oraz obsługi rolnictwa i leśnictwa, rzemieślnicze, usługowe, letniskowe i pensjonatowe powinno być realizowane na terenach zwartej zabudowy, lub do tej zabudowy bezpośrednio przylegających oraz położonych w jej pobliżu, pod warunkiem dostępu do drogi publicznej, z zachowaniem procedur i przepisów obowiązujących przy zmianie przeznaczenia terenu, a także w zgodności z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
 4. Poza terenami zwartej zabudowy dopuszcza się realizację budownictwa związanego z komunikacją i infrastrukturą techniczną oraz zabudowę letniskową, pensjonatową, obsługi turystyki oraz budownictwo zagrodowe, w tym agroturystyka, a także urządzenia i obiekty produkcji rolnej i leśnej oraz obsługi rolnictwa i leśnictwa, a także innej produkcji i usług na terenach z dobrą dostępnością komunikacyjną, między innymi przy drodze wojewódzkiej nr 678.
 5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dużym zapotrzebowaniem na budownictwo mieszkaniowe lub letniskowe i rekreacyjne w tym w wyniku potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, można je także realizować na terenach specjalnie na ten cel wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w postaci zgrupowań zabudowy z zapewnieniem uzbrojenia terenu. Do czasu budowy systemów uzbrojenia technicznego dopuszcza się rozwiązania lokalne.
 6. Dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy na zasadach określonych w przepisach szczególnych, w tym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
 7. W realizacji zabudowy, lub jej uzupełnieniu należy przestrzegać następujących zasad:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych plus użytkowe poddasze,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej do 3 kondygnacji plus użytkowe poddasze, dla zabudowy usługowej i produkcyjnej wysokość zależna od potrzeb technologicznych,
 - c) w wyjątkowych sytuacjach można zezwolić dla budynków użyteczności publicznej wysokość 9 m od poziomu terenu do okapu,
 - d) dla zabudowy mieszkaniowej dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 32 – 45°, z poszerzonym okapem, zaś dla zabudowy produkcyjnej i usługowej dostosowane do potrzeb technologicznych,
 - e) w nowej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej należy zachować minimum 30% powierzchni działki biologicznie czynnej; w zabudowie zagrodowej, usługowej, rzemieślniczej i przemysłowej minimum 20%,
 - f) w nowej zabudowie mieszkaniowej (różnych form) należy stosować wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości do 40%; w pozostałej zabudowie – do 60%,
 - g) do prac wykończeniowych i elewacyjnych zaleca się stosowanie materiałów pochodzenia miejscowego: kamień, drewno itp.
 8. Przy zagospodarowaniu terenów należy zwracać uwagę na ewentualnie znajdujące się tutaj urządzenia melioracyjne, które w razie potrzeby należy przebudować zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.
 9. Projektowana zabudowa mieszkaniowa na terenach położonych przy drogach publicznych powinna być realizowana w odległościach od dróg, z uwzględnieniem strefy uciążliwego hałasu (dla drogi S19 izofona 60 dB), wynikającego z eksploatacji dróg – należy także ograniczyć wjazdy bezpośrednie na drogi publiczne, w tym dostęp do drogi S19 tylko przez projektowane węzły drogowe.
 10. Zabrania się lokalizowania wież telefonii komórkowej na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.
 11. Inwestycje celu publicznego mogą być lokalizowane na obszarze całej gminy, na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
 12. Na terenie gminy wyłącza się spod zabudowy tereny:
 - a) lasów (z wyjątkiem lasów przeznaczanych w miejscowych planach z.p. na inne cele),
 - b) trwałych użytków zielonych, w tym zmeliorowanych,
 - c) gruntów rolnych klas chronionych –I-III (z wyjątkiem przeznaczanych w miejscowych planach z.p. na inne cele),
 - d) dolin rzecznych, w tym tereny bezpośredniego zagrożenia powodzią,
 - e) zieleni urządzonej,
- Na terenach wyłączonych spod zabudowy dopuszcza się lokalizację:
- istniejącej zabudowy zagrodowej, jak też innej, oraz ich modernizację,

- inwestycji służących obsłudze tych terenów, np. leśniczówka, gajówka, urządzenia hydrograficzne, itp., inwestycji niekubaturowych, które dopuszcza ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- inwestycji liniowych urządzeń infrastruktury technicznej (napowietrznej i podziemnej),
- inwestycji drogowych polegających na modernizacji i poszerzeniu istniejących dróg, a także budowie nowych dróg,
- urządzeń turystycznych, w tym w lasach, których istnienie dopuszcza ustawa o lasach.

Cele polityki przestrzennej, tereny i zasady zagospodarowania obszarów

utrzymanie i modernizacja istniejącego oraz dalszy rozwój potencjału zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, produkcyjnej, rzemieślniczej i usługowej oraz umożliwienie szansy kontynuowania i rozwoju działalności gospodarczej na istniejących terenach, jak też na nowych terenach wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (...)

Ogólne kierunki i zasady zagospodarowania obszarów

- 1) sukcesywna wymiana zabudowy zdekapitalizowanej na nową, w tym dopuszcza się możliwość jej intensyfikacji poprzez lokalizację zabudowy do trzech kondygnacji i w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, a także szeregowej i bliźniaczej,
- 2) dogęszczenie zabudowy poprzez wykorzystanie terenów niezabudowanych oraz dalszy rozwój zabudowy na terenach wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 3) utrzymanie i wzbogacenie programu usługowego, rzemiosła i przemysłu nieuciążliwego poprzez realizację obiektów na terenach rolnych, jak też na terenach zabudowy mieszkaniowej;
- 4) utrzymanie, modernizacja i rozbudowa układu ulicznego w zakresie poprawy parametrów technicznych oraz realizacji brakujących nawierzchni ulic i odwodnień;
- 5) utrzymanie, modernizacja i realizacja elementów infrastruktury technicznej;
- 6) należy chronić rolniczą przestrzeń produkcyjną i lasy przed nieuzasadnionym ich przeznaczaniem na cele nierolnicze; tylko na podstawie stosownych przepisów, w tym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można przeznaczyć tereny pod inne cele niż rolnictwo i leśnictwo;
- 7) dopuszcza się możliwość zmiany ustalonych w planie funkcji terenów w drodze sporządzenia (zmiany) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Szczegółowe kierunki i zasady zagospodarowania

- 1) w odniesieniu do funkcji osadniczej, usługowo-rzemieślniczej i przemysłowej:
 - utrzymanie i modernizacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej, rzemieślniczej i przemysłowej, dopuszcza się funkcje agroturystyczne w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
 - rozwój zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, agroturystycznej, usługowej i rzemieślniczej na obszarach zwartej zabudowy wsi oraz na terenach przyległych do niej, lub w jej pobliżu – w drodze opracowania (zmiany) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) w odniesieniu do funkcji turystycznej i wypoczynkowej:
 - utrzymanie i modernizacja istniejącej zabudowy letniskowej, turystycznej i wypoczynkowej oraz agroturystycznej,
 - rozwój na terenach do tego przydatnych zabudowy letniskowej, rekreacyjnej, turystycznej i wypoczynkowej, agroturystycznej oraz urządzeń z tym związanych, jak szlaki turystyki pieszej, rowerowej i konnej, wodnej, edukacyjnej, punkty widokowe, kąpieliska, pola biwakowe i inne urządzenia – w drodze opracowania (zmiany) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) w odniesieniu do funkcji komunikacji i infrastruktury technicznej:
 - utrzymanie, modernizacja i rozwój istniejących urządzeń i tras komunikacyjnych oraz urządzeń i tras infrastruktury technicznej,
 - dalszy rozwój urządzeń i tras komunikacyjnych oraz urządzeń i tras infrastruktury technicznej – w drodze opracowania (zmiany) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 4) w odniesieniu do funkcji rolniczych, leśnych i ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego:
 - ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej i lasów przed nieuzasadnionym ich przeznaczaniem na cele nierolnicze – tylko na podstawie stosownych przepisów, w tym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można przeznaczyć tereny pod inne cele niż rolnictwo i leśnictwo,
 - utrzymanie istniejącej struktury użytkowania gruntów i mozaikowości pól z dopuszczeniem zamiany gruntów ornych na użytki zielone i ukierunkowanie rolnictwa na gospodarkę hodowlaną,
 - utrzymanie, modernizacja i rozwój niezbędnych urządzeń produkcji rolnej i leśnej oraz obsługi rolnictwa i leśnictwa,
 - utrzymanie historycznie ukształtowanej sieci drożnej, rozłogów pól i formy budownictwa mieszkaniowego, zagrodowego i gospodarczego,

· dopuszcza się zalesianie gruntów rolnych i nieużytków na wniosek ich właścicieli, po opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

O sposobie zagospodarowania przestrzennego decyduje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy. Dopuszcza się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu dostosowania funkcji poszczególnych terenów do nowych potrzeb, bez konieczności każdorazowej zmiany studium, pod warunkiem że nowe funkcje w planie będą zgodne z kierunkami i zasadami zagospodarowania poszczególnych obszarów gminy.

Teren doliny rzek (...) i innych mniejszych cieków wodnych oraz obniżen terenowych – elementy drobnoprzestrzenne systemu przyrodniczego, stanowiące ciągi przyrodnicze o znaczeniu lokalnym i funkcjach: ekologicznych, krajobrazowych i gospodarczych.

Podstawowe kierunki zagospodarowania tych obszarów to:

- zachowanie funkcji i walorów środowiska ekologicznego,
- ochrona przed nadmiernym zainwestowaniem i degradacją sanitarną.

W związku z tym powyższym przewidywane rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń Studium.

Plan został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 ustawy. Procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym. Powiadamiania mieszkańców o kolejnych etapach procedury planistycznej oraz prowadzonych w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko konsultacji społecznych określono w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Zgodnie z art. 17 pkt 1 ww. ustawy cyt.: „(...) wójt (...) ogłasza w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia;”. W związku z tym można było składać wnioski do planu. Do planu wpłynęło pięć wniosków poza wyznaczonym terminem w ogłoszeniu, które zostały jednakże rozpatrzone przez wójta gminy.