DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 3 czerwca 2022 r.

Poz. 2655

Podpisany przez:
Teresa Bozena Koczta
Data: 3 cze 2022 13:01:43

UCHWAŁA NR XXXIII/268/2022
RADY GMINY TUROŚŃ KOŚCIELNA

z dnia 30 maja 2022 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego część wsi Niewodnica Kościelna „Północny Wschód" w rejonie ulic Dąbrowskiego i Trakt Napoleoński

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 i 1005) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2021. r. poz. 1326 i 2163) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego część wsi Niewodnica Kościelna „Północny Wschód" w rejonie ulic Dąbrowskiego i Trakt Napoleoński 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 obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego część wsi Niewodnica Kościelna „Północny Wschód" w rejonie ulic Dąbrowskiego i Trakt Napoleoński, 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 **17,7494** ha, na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego decyzją Nr DGN-III.7151.11.2022 z dnia 29 marca 2022 r.,

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok**. 271,423** ha, położony we wsi Niewodnica Kościelna pomiędzy: terenem ulicami: J. H. Dąbrowskiego, Trakt Napoleoński, Graniczną, Akacjową i Chmielną.

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 ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;

8) **obiektach 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 zajętą 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) **terenie** – 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 naturalnej** – to tereny zieleni naturalnej w tym łąki, pastwiska z zadrzewieniami i zakrzewieniami, o niekorzystnych warunkach do zabudowy;

20) **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 zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych;

21) **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) docieplеń 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 od cmentarza;

8) strefa ochronna od terenu zamkniętego;

9) stanowiska archeologiczne;

10) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, ciągów pieszych, miejsc postojowych 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** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) **U** – zabudowa usługowa;

3) **R** – tereny rolnicze;

4) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;

5) **ZN** – tereny zieleni naturalnej;

6) **ZL** – tereny lasów;

7) **W** – tereny rowów melioracyjnych;

8) **IT** – infrastruktura techniczna;

9) **KD** – drogi publiczne;

10) **KDW** – drogi wewnętrzne.

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 cały obszarze planu wyłącznie w formie wolnostojącej;

2) dopuszcza się:

a) zachowanie istniejących budynków o parametrach i wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania oraz funkcji innej, 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;

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 3 kolory na jednej elewacji, - w odcieniach bieli, beżu, żółci, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji takich, jak: drewno, kamień, cegła,

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 **ZL**,

b) zachowanie krajobrazu otwartego na terenach oznaczonego w planie symbolami **1.2ZN,ZP,W, 2.12ZN,ZP,W, 5.19ZN,ZP,W**, **5.18R,W, 5.17R,W i 5.14ZN,**

c) kształtowanie biologicznej obudowy cieków, rowów, oczek wodnych i stawów z zastosowaniem gatunków rodzimych,

d) kształtowanie zagospodarowania w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny, szczególnie na terenach, o których mowa w lit. b poprzez m.in. zastosowanie ogrodzeń o punktowym fundamentowaniu i sitaki,

e) zachowanie ciągłości przepływu w istniejących rowach melioracyjnych i naturalnym cieku wodnym, w szczególności na terenach: **1.2ZN,ZP,W, 2.12ZN,ZP,W, 5.19ZN,ZP,W**, **5.18R,W, 5.17R,W,**

f) odtworzenie ciągłości przepływu przerwanego rowu melioracyjnego pomiędzy terenami **5.17R,W** a **5.18R,W** poprzez budowę rowu lub skanalizowanie tego odcinka zgodnie z rysunkiem planu,

g) zachowanie naturalnego torfowiska znajdującego się na terenie oznaczonego symbolem **5.14ZN**;

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,

c) ogradzania terenów: **5.14ZN, 5.15R, 5.16R, 5.17R,W i 5.18R,W, 5.30ZP**, nie dotyczy ogrodzeń graniczących z terenami przeznaczonymi pod zabudowę (**MN**)**.**

§ 8. 1. 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 zgodnie z ustaleniami **§22,**

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 z zastrzeżeniem ust. 2:

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.

2. W odniesieniu do drzew wartościowych wskazanych do zachowania, oznaczonych na rysunku planu:

1) ustala się:

a) utrzymanie terenu biologicznie czynnego wokół pnia, a w przypadku braku takiej możliwości, stosowanie nawierzchni przepuszczalnych,

b) wkomponowanie w projektowane zagospodarowanie;

2) dopuszcza się wycinkę ze względów sanitarnych oraz zagrożenia ludzi lub mienia.

§ 9. Ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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 **U**,**MN** i **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 3;

3) w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu oświaty - jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Rozdział 3.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w gminnej ewidencji zabytków a także obiekty będące dobrami kultury współczesnej, inne niż, o których mowa w ust. 2.

2. Obejmuje się ochroną zabytki archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oznaczone odpowiednio na rysunku planu:

1) stanowisko nr 5 w Niewodnicy Kościelnej, obszar AZP 38-85/51 na obszarze; punkt osadniczy, osada; epoka kamienia-epoka brązu, starożytność, średniowiecze (na terenie 2.2MN);

2) stanowisko nr 6 w Niewodnicy Kościelnej, obszar AZP 38-85/52; punkt osadniczy, osada; epoka kamienia, późne średniowiecze (na terenach 2.4MN i 2.12ZN,ZP,W);

3) stanowisko nr 7 w Niewodnicy Kościelnej, obszar AZP 38-85/53; ślad osadnictwa; epoka kamienia-epoka brązu (na terenach 2.3MN i 2.12ZN,ZP,W).

3. Prowadzenie robót budowlanych i innych działań w odniesieniu do zabytków archeologicznych, o których mowa w ust. 2 zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wymaga przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót wydanego przez właściwego konserwatora zabytków.

4. Obejmuje się ochroną niezabytkowy krzyż przydrożny zlokalizowany w liniach rozgraniczających drogi **1KD-Z,** oznaczony odpowiednio na rysunku planu; ustala się zachowanie krzyża w istniejącej formie.

§ 12. 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

§ 13. 1. **Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzą**:

1) drogi publiczne, o których mowa w **§23** ust. 1 pkt 1;

2) teren **2.5U,IT,ZP.**

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

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,

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 rowerowego;

3) zakazuje się lokalizacji budynków oraz obiektów tymczasowych.

3. Zagospodarowanie terenu **2.5U,IT,ZP** o którym mowa w ust. 1 pkt 2, zgodnie z ustaleniami **§38**.

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

§ 14. 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 określane w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 6.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15. 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:

- 800 m^2 lub zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu - dla terenów oznaczonych w planie symbolem **MN i MN,U**, z zastrzeżeniem tiretu drugiego,

– 1500^2 lub zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu – dla terenów oznaczonych w planie symbolem **MN,** w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze wskazanym jako działki w całości lub części o charakterze leśnym,

- 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 budowle,

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

§ 16. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się:

1) lokalizacji:

a) usług pogrzebowych oraz spalarni i spopielarni zwłok,

b) usług z zakresu obsługi komunikacji samochodowej (stacje paliw, diagnostyki i kontroli pojazdów, myjnie, warsztaty naprawcze, renowacyjne, stacje demontażu, lakiernie, komisy, wypożyczalnie), za wyjątkiem terenów **1.1U, 1.3MN,U, i 2.1MN,U**,

c) warsztatów stolarskich, ślusarskich, kamieniarskich, za wyjątkiem terenów **1.1U, 1.3MN,U, i 2.1MN,U**,

2) baz transportowych i budowlanych;

3) obiektów budowlanych z powłok pneumatycznych i namiotów oraz tymczasowych obiektów (garaże, stragany);

4) przechowywania, magazynowania (w tym zbierania) i składowania odpadów, a także ich przetwarzania - nie dotyczy wstępnego przechowywania odpadów przez ich wytwórcę;

5) realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko lub powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska oraz uciążliwości, poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, z wyłączeniem przedsięwzięć z zakresu transportu kolejowego.

§ 17. 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;

2) dla elektroenergetycznych linii kablowych niskiego i średniego napięcia pas technologiczny - 0,5 m (obustronnie od osi sieci);

3) 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:

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.

§ 18. 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 awaryjnych ujęć wody pitnej – z projektowanych 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, zlokalizowanych na ul. Sosnowej i Trakt Napoleoński;

3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez istniejącą syrenę alarmową w Niewodnicy Korynckiej (działka nr 37/2) oraz projektowanymi syrenami alarmowymi o zasięgu słyszalności minimum 500 m, zlokalizowanymi przy ul. Polnej i na terenie **2.5U,IT,ZP**;

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

§ 19. 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.

§ 20. 1. Ustala się strefę ochronną od terenu zamkniętego (obszaru kolejowego – linia o znaczeniu państwowym nr 6 Warszawa Wschodnia - Zielonka-Kuźnica Białostocka – granica państwa) położonego w bezpośrednim sąsiedztwie granicy planu, oznaczonego graficznie na rysunku planu o szerokości 20 metrów od granicy obszaru kolejowego.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1:

1) nakazuje się:

a) budynki i budowle sytuować w odległości nie mniejszej niż 10m, od granicy obszaru kolejowego, lecz nie mniej niż 20m od osi skrajnego toru kolejowego, odległość dla budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych i budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, powinna być zwiększona w zależności od przeznaczenia budynku w celu zachowania dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonego w przepisach odrębnych,

b) drzewa i krzewy mogą być usytuowane – w odległości nie mniejszej niż 6 m od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych; w przypadku innym niż ww. w odległości nie mniejszej niż 6 m od skrajnej szyny,

c) drzewa i krzewy, w lasach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej, sytuować bezpośrednio za zewnętrzną krawędzią bruzdy tworzącej pas przeciwpożarowy określony w przepisach odrębnych,

d) roboty ziemne wykonywać w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego, wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie;

2) dopuszcza się stosowanie innych odległości niż wymienione w pkt. 1, jeśli obowiązujące przepisy dotyczące zasady zabudowy i zagospodarowania w sąsiedztwie linii kolejowej będą stanowiły inaczej lub zostanie uzyskane odstępstwo od tych przepisów.

§ 21. 1. Ustala się strefę ochronną od cmentarza, położonego poza obszarem opracowania, w bezpośrednim sąsiedztwie wschodniej granicy planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1:

1) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności przy podłączeniu tych budynków do sieci wodociągowej;

2) zakazuje się lokalizacji ujęć wody służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 22. 1. Na poszczególnych działkach o charakterze leśnym (oznaczonych odpowiednio na rysunku planu), dla których uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne, dopuszcza się wyłączenie gruntu z produkcji leśnej maksymalnie do 500 m^2 dla działki budowlanej, przy jednoczesnym zachowaniu ustalonego minimalnego terenu biologicznie czynnego dla danego obszaru, z zastrzeżeniem ust. 3.

2. Pozostający na działce budowlanej teren leśny, dla którego uzyskano zgodne na przeznaczenie na cele nieleśne stanowić będzie teren biologicznie czynny – dla tej działki.

3. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 i §8 ust. 1 pkt 1 nie dotyczą terenów **2.5U,IT,ZP** i **4.20U,MN**.

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

5. Dopuszcza się stosowanie innych odległości niż wymienione w ust. 4, jeżeli obowiązujące przepisy odrębne będą stanowiły inaczej lub zostanie uzyskane odstępstwo od tych przepisów.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

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

1) **1KD-Z**, od **2KD-L** do **12KD-L** oraz od **13KD-D** do **18KD-D** - przeznacza się pod drogi publiczne w ramach realizacji celu publicznego wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;

2) Od **19KDW** do **48KDW** - przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez ulice układu:

1) podstawowego:**1KD-Z**;

2) obsługującego: od **2KD-L** do **12KD-L** oraz od **13KD-D** do **18KD-D**;

3) drogi wewnętrzne: od **19KDW** do **48KDW**.

3. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg:

1) publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

a) **1KD-Z** – (ul. J.H. Dąbrowskiego) ulica zbiorcza z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa, fragment istniejącej drogi powiatowej Nr 1546 o przebiegu „Droga wojewódzka Nr 678 – Niewodnica Korycka – Niewodnica Kościelna”, szerokość w liniach rozgraniczających od 30,5m do 12m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) **2KD-L** (ul. Gajowa) - ulica lokalna, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających 8m, zakończona placem manewrowym,

c) **3KD-L** (ul. Krótka) - ulica lokalna, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających 8m, zakończona placem manewrowym,

d) **4KD-L** (ul. Zdrojowa) - ulica lokalna, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających od 8m do 10m, zakończona placem manewrowym,

e) **5KD-L** (ul. Wczasowa) - ulica lokalna, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających od 7m do 8,5m,

f) **6KD-L** (ul. Myśliwska) - ulica lokalna, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających od 9 m do 11,5m,

g) **7KD-L** (ul. Ogrodowa) - ulica lokalna, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających od 10m do 12m,

h) **8KD-L** (ul. Grzybowa) - ulica lokalna, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających od 7,5m do 9m, zakończona placem manewrowym,

i) **9KD-L** (ul. Sosnowa) - ulica lokalna, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających 10m,

j) **10KD-L** (ul. Słoneczna) - ulica lokalna, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających 9m,

k) **11KD-L** (ul. Polna) - ulica lokalna, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających 10m,

l) **12KD-L** (ul. Trakt Napoleoński) - ulica lokalna, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających od 12m do 15m;ł) **13KD-D** (ul. Chmielna) - ulice dojazdowe o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu; szerokości w liniach rozgraniczających od 6m do 10m,

m) od **14KD-D** do **18KD-D** - ulice dojazdowe o przekroju jednojezdniowym; szerokości w liniach rozgraniczających od 6m do 9m;

2) dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2: od **19KDW** do **48KDW**.

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).

§ 24. 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 m^2 powierzchni użytkowej.

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

§ 25. W zakresie lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

a) zachowanie istniejącej infrastruktury wraz z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki,

b) budowę nowych sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń infrastruktury, stosownie do potrzeb w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami szczególnym,

c) rodzaj i układ infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i na terenach przewidzianych w planie pod lokalizację infrastruktury, zgodnie z zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu,

d) 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.

§ 26. 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:

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.

§ 27. 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 istniejących kanałów i oczyszczalni w Turośni Kościelnej lub też do innych istniejących i projektowanych oczyszczalni i sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach,

c) tymczasowe odprowadzenie ścieków z terenów **5.4MN, 5.5MN, 5,6MN, 5.7MN, 5.8MN** do kontenerowej oczyszczalni ścieków do czasu wybudowania kanalizacji zbiorczej;

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.

§ 28. 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) istniejący rów melioracyjny na terenach **1.2ZN,ZP,W, 2.12ZN,ZP,W** i **5.19ZN,ZP,W** za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej 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 kanalizacji deszczowej 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,

b) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia ciągów komunikacyjnych.

§ 29. 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.

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się zasilanie w gaz ziemny z sieci gazowej w drodze powiatowej Nr 1546 (**1KD-Z**), 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.

§ 31. 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 indywidulanych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii przetwarzania energii wiatru, promieniowania słonecznego i energii geotermalnej.

§ 32. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej, ustala się:

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 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

§ 33. 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

§ 34. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.1U** przeznacza się pod **zabudowę 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.

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) intensywność zabudowy - od 0 do 1,

b) powierzchnia zabudowy - maksimum 30 %,

c) teren biologicznie czynny - minimum 20 %,

d) wysokość budynków - maksimum 10 m,

e) dachy:

- płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 25° 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 - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § **24**.

4. Na terenach, o którym mowa w ust.1, ustala się strefę ochronną od terenu zamkniętego (obszaru kolejowego) zgodnie z §**20**.

5. Zakazuje się lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu oświaty.

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).

§ 35. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.3MN,U** i **2.1MN,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Dopuszcza się zagospodarowanie terenu **1.2ZN,ZP,W** i **2.12ZN,ZP,W** pod zieleń urządzoną wspólnie z bezpośrednio przyległymi terenami przeznaczonymi pod zabudowę o których mowa w ust. 1, z zachowaniem odpowiednich ustaleń §**36** i §**40**.

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 0,8,

b) powierzchnia zabudowy - maksimum 40%,

c) teren biologicznie czynny:

- minimum 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,

- minimum 20 % - dla zabudowy usługowej,

d) wysokość budynków - maksimum 10 m,

e) dachy, z zastrzeżeniem ust. 5:

- płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 25° 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 - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § **24**.

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 terenie **1.3MN,U,** ustala się:

1) strefę ochronną od terenu zamkniętego (obszaru kolejowego) zgodnie z §**20**;

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

7. Na terenu **1.3MN,U,** zakazuje się lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu oświaty.

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).

§ 36. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.2ZN,ZP,W** przeznacza się pod **zieleń naturalną, zieleń urządzoną i rowy melioracyjne** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

3. Dopuszcza się zagospodarowanie terenu **1.2ZN,ZP,W** pod zieleń urządzoną wspólnie z bezpośrednio przyległymi terenami (**1.3MN,U i 1.4M)** przeznaczonymi pod zabudowę, z zachowaniem ustaleń §**36**.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania w granicach działki:

a) teren biologicznie czynny - minimum 80 %,

b) obsługa komunikacyjna - istniejącymi dojazdami na dotychczasowych zasadach i drogami przyległymi;

2) ustala się:

a) utrzymanie istniejących rowów oraz drożność przepływu wody - zgodnie z przepisami szczególnymi,

b) utrzymanie naturalnego krajobrazu poprzez dotychczasowy sposób użytkowania gruntów głównie, jako zieleni naturalnej – łąk, zadrzewień i stawów;

3) dopuszcza się:

a) budowę i przebudowę rowów melioracyjnych (w tym z możliwością wykonania przepustów, przy zachowaniu ciągłości przepływu),

b) lokalizacje terenowych urządzeń rekreacyjnych i sportowych,

c) lokalizację ciągów pieszych, przy zastosowaniu nawierzchni przepuszczalnych,

d) oczek wodnych i stawów,

e) lokalizacje infrastruktury technicznej;

4) zakazuje się:

a) lokalizacji budynków,

b) lokalizacji parkingów i dojazdów,

c) podnoszenia rzędnych terenu z wyjątkiem lokalnych nasypów pod ciągi piesze,

d) lokalizacji ogrodzeń o ciągłym fundamentowaniu.

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 %.

§ 37. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.4MN** oraz **od 2.2MN do 2.4MN, od 2.6MN do 2.8MN,** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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 stanowi zabudowa usługowa.

4. Na terenu **1.4MN,** ustala się strefę ochronną od terenu zamkniętego (obszaru kolejowego) zgodnie z §**20**.

5. Do zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się włączenie bezpośrednio przyległych terenów oznaczonych symbolami **1.2ZN,ZP,W** i **2.12ZN,ZP,WS** z zachowaniem odpowiednich ustaleń planu **§36** i **§40**.

6. 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 0,4 na działkach w całości lub w części o charakterze leśnym,

- od 0 do 0,5 na pozostałych terenach,

b) powierzchnia zabudowy:

- maksimum 20% - na działkach w całości lub w części o charakterze leśnym,

- maksimum 40 % - na terenie **1.4MN**, i **2.4MN** w wydzieleniu wewnętrznym **A**,

- maksimum 30 % - na pozostałych terenach,

c) teren biologicznie czynny:

- minimum 60 % - na działkach w całości lub w części o charakterze leśnym, z zachowaniem istniejącego drzewostanu,

- minimum 40 % - na terenie **1.4MN** i **2.4MN** w wydzieleniu wewnętrznym **A**,

- minimum 50 % - na pozostałych terenach,

d) wysokość budynków - maksimum 10 m (dwie kondygnacje nadziemne plus użytkowe poddasze),

e) dachy, z zastrzeżeniem ust. 7:

- 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 - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § **24**.

7. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków posiadających inną geometrię dachu niż określona w ust. 6 pkt 1 lit. e, dopuszcza się stosowanie geometrii dachu takiej samej jak w budynku istniejącym.

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).

§ 38. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2.5U,IT,ZP** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, **a także pod infrastrukturę techniczną i zieleń urządzoną**.

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 dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego.

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 30 %,

c) teren biologicznie czynny:

- minimum 70% - dla terenu wydzielenia wewnętrznego oznaczonego literą **A**,

- minimum 50 % - na pozostałym terenie,

d) wysokość budynków - maksimum 12 m,

e) dachy:

- płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 15° 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 - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § **24**;

4) ustala się zachowanie istniejącego drzewostanu w ramach terenu biologicznie czynnego w wydzieleniu wewnętrznym **A**;

5) dopuszcza się:

a) przebudowę szaty roślinnej,

b) lokalizację urządzeń wodnych,

c) tworzenie oczek wodnych,

d) lokalizację terenowych urządzeń rekreacyjnych oraz sportowych,

e) lokalizację elementów oznakowania i informacji.

5. 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).

§ 39. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2.9ZL** i **2.10ZL** stanowią istniejące las 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. 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 %.

§ 40. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2.12ZN,ZP,W** przeznacza się pod **zieleń naturalną, zieleń urządzoną i rowy melioracyjne** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

3. Dopuszcza się zagospodarowanie terenu **2.12ZN,ZP,W** pod zieleń urządzoną wspólnie z bezpośrednio przyległymi terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową, z zachowaniem ustaleń **§40.**

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania w granicach działki:

a) teren biologicznie czynny - minimum 80 %,

b) obsługa komunikacyjna - istniejącymi dojazdami na dotychczasowych zasadach i drogami przyległymi;

2) ustala się:

a) utrzymanie istniejących rowów oraz drożność przepływu wody - zgodnie z przepisami szczególnymi,

b) utrzymanie naturalnego krajobrazu poprzez dotychczasowy sposób użytkowania gruntów głównie, jako zieleni naturalnej - łąk, zadrzewień i stawów;

3) dopuszcza się:

a) budowę i przebudowę rowów melioracyjnych (w tym z możliwością wykonania przepustów, przy zachowaniu ciągłości przepływu),

b) lokalizacje terenowych urządzeń rekreacyjnych oraz sportowych,

c) lokalizacje ciągów pieszych, przy zastosowaniu nawierzchni przepuszczalnych,

d) oczek wodnych i stawów,

e) lokalizacje infrastruktury technicznej

f) korygowanie ukształtowania terenu przy tworzeniu zieleni urządzonej poprzez lokalne wyrównanie terenu i kształtowanie schodkowych tarasów zielonych, przy czym wszystkie te działania nie mogą zaburzać naturalnego ukształtowania doliny oraz uniemożliwiać naturalny spływ wód opadowych i naturalną retencję wody na tym obszarze;

4) zakazuje się:

a) lokalizacji budynków,

b) lokalizacji parkingów i dojazdów,

c) podnoszenia rzędnych terenu z wyjątkiem lokalnych nasypów pod ciągi piesze i zastrzeżeniem pkt 3 lit f,

d) lokalizacji ogrodzeń o ciągłym fundamentowaniu.

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 %.

§ 41. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **od 3.1MN do 3.5MN,** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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 stanowi zabudowa usługowa.

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 0,4 na działkach w całości lub w części o charakterze leśnym,

- od 0 do 0,5 na pozostałych terenach,

b) powierzchnia zabudowy:

- maksimum 40% - na terenach **3.2MN** i **3.4MN** w wydzieleniach wewnętrznych **A** oraz **3.3MN** w wydzieleniu **A, B i C** oraz **3.5MN** w wydzieleniu **A i B,** poza działkami o charakterze leśnym,

- maksimum 20% - na działkach w całości lub w części o charakterze leśnym, - maksimum 30 % - na pozostałych terenach,

c) teren biologicznie czynny:

- minimum 60 % - na działkach w całości lub w części o charakterze leśnym, z zachowaniem istniejącego drzewostanu,

- minimum 40 % - na terenach **3.2MN** i **3.4MN** w wydzieleniach wewnętrznych **A** oraz **3.3MN** w wydzieleniu **A, B i C** oraz **3.5MN** w wydzieleniu **A i B**, poza działkami o charakterze leśnym,

- minimum 50 % - na pozostałych terenach,

d) wysokość budynków - maksimum 10 m (dwie kondygnacje nadziemne plus użytkowe poddasze),

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 20°;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w **§ 24**.

5. Dopuszcza się:

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

b) lokalizację dachów płaskich przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy do 8 m (dwie kondygnacje nadziemne).

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).

§ 42. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **od 4.1MN do 4.14MN,** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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 stanowi zabudowa usługowa.

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 0,4 na działkach w całości lub w części o charakterze leśnym,

- od 0 do 0,5 na pozostałych terenach,

b) powierzchnia zabudowy:

- maksimum 20% - na działkach w całości lub w części o charakterze leśnym,

- maksimum 30 % - na pozostałych terenach,

c) teren biologicznie czynny:

- minimum 60 % - na działkach w całości lub w części o charakterze leśnym, z zachowaniem istniejącego drzewostanu,

- minimum 50 % - na pozostałych terenach,

d) wysokość budynków:

- maksimum 10 m (dwie kondygnacje nadziemne plus użytkowe poddasze) - w przypadku zabudowy mieszkaniowej z dachem symetrycznym,

- maksimum 8 m (dwie kondygnacje nadziemne) - w przypadku zabudowy z dachem płaskim, na terenach o których mowa w ust. 6,

e) dachy, z zastrzeżeniem ust. 5 i 6:

- 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 - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w **§ 24.**

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. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich na terenach: od **4.3MN** do **4.9MN**.

7. 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. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **4.15U,MN i 4.20U,MN** przeznacza się pod **zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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 0,6,

b) powierzchnia zabudowy - maksimum 40 %,

c) teren biologicznie czynny - minimum 40 %, z zachowaniem istniejącego drzewostanu,

d) wysokość budynków - maksimum 10 m,

e) dachy, z zastrzeżeniem ust. 4:

- płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 15° 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 - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w **§ 24**.

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).

§ 44. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **4.16ZL do 4.18ZL** stanowią istniejące las 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. 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 %.

§ 45. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **5.1MN, 5.2MN** oraz od **5.4MN** do **5.13MN, 5.28MN i 5.29MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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 stanowi zabudowa usługowa.

4. Do zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się włączenie bezpośrednio przyległych terenów oznaczonych symbolami: **5.19ZN,ZP,WS, 5.20ZP, 5.21ZP i 5.22ZP** z zachowaniem odpowiednich ustaleń planu **§50** i **§51**.

5. 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 0,4 na działkach w całości lub części o charakterze leśnym,

- od 0 do 0,5 na pozostałych terenach,

b) powierzchnia zabudowy

- maksimum 20% - na działkach w całości lub w części o charakterze leśnym,

- maksimum 40% - na terenie **5.12MN** w wydzieleniu **A**, poza działkami w całości o charakterze leśnym- maksimum 30 % - na pozostałych terenach,

c) teren biologicznie czynny:

- minimum 60 % - na działkach w całości lub części o charakterze leśnym, z zachowaniem istniejącego drzewostanu,

- minimum 40% - na terenie **5.12MN** w wydzieleniu **A**, poza działkami o charakterze leśnym,

- minimum 50 % - na pozostałych terenach,

d) wysokość budynków:

- maksimum 10 m (dwie kondygnacje nadziemne plus użytkowe poddasze) - w przypadku zabudowy z dachem symetrycznym,

- maksimum 8 m (dwie kondygnacje nadziemne) - w przypadku zabudowy z dachem płaskim, na terenach o których mowa w ust. 7,

e) dachy, z zastrzeżeniem ust. 6 i 7:

- 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 mieszkalnych - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej do 20°;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w **§ 24**.

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

7. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i symetrycznych o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 20° do 25° na terenach: od **5.1MN** do **5.8MN** oraz **5.13MN** i **5.12MN, 5.28MN**.

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).

§ 46. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5.3MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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 może stanowić zabudowa usługowa.

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 0,4,

b) powierzchnia zabudowy - maksimum 20 %,

c) teren biologicznie czynny:

- minimum 60 % - na działkach w całości lub części o charakterze leśnym, z zachowaniem istniejącego drzewostanu,

- minimum 50 % - dla pozostałych terenów,

d) wysokość budynków:

- maksimum 10 m (dwie kondygnacje nadziemne plus użytkowe poddasze) - w przypadku z dachem symetrycznym,

- maksimum 8 m (dwie kondygnacje nadziemne) - w przypadku zabudowy z dachem płaskim,

e) dachy, z zastrzeżeniem ust. 5:

- płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 15° 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 - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w **§24**.

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).

§ 47. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5.14ZN** przeznacza się pod **zieleń naturalną.**

2. Teren stanowi naturalne torfowisko i miejsce gromadzenia się wody oraz wypływu naturalnego cieku wodnego.

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

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

1) utrzymanie naturalnego krajobrazu i dotychczasowy sposób użytkowania gruntu;

a) teren biologicznie czynny w granicach działki - minimum 80 %,

b) obsługa komunikacyjna - istniejącymi dojazdami na dotychczasowych zasadach i drogami przyległymi.

5. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, zakazuje się:

1) lokalizacji budynków;

2) zmiany na ukształtowania terenu oraz podnoszenia rzędnych terenu;

3) utwardzania i wymiany gruntu;

4) osuszania terenu.

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. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **5.15R, i 5.16R** stanowią istniejące użytki rolne do dalszego użytkowania, z przeznaczeniem pod **tereny rolnicze**.

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, dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rowów i urządzeń melioracji wodnych.

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

5. Obsługa komunikacyjna terenów - istniejącymi dojazdami na dotychczasowych zasadach i drogami przyległymi.

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 %.

§ 49. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **5.17R,W i 5.18R,W** stanowią istniejące użytki rolne i rowy melioracyjne do dalszego użytkowania, z przeznaczeniem pod **tereny rolnicze i 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 istniejącego rowu melioracyjnego oraz drożność przepływu wody i 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 budowy budynków.

5. Obsługa komunikacyjna - istniejącymi dojazdami na dotychczasowych zasadach i drogami przyległymi.

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 %.

§ 50. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5.19ZN,ZP,W** przeznacza się **pod zieleń naturalną, zieleń urządzoną i rowy melioracyjne** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

3. Dopuszcza się zagospodarowanie terenu **5.19ZN,ZP,W** pod zieleń urządzoną wspólnie z bezpośrednio przyległymi terenami przeznaczonymi pod zabudowę, z zachowaniem ustaleń **§50**.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania w granicach działki:

a) teren biologicznie czynny - minimum 80 %,

b) obsługa komunikacyjna - istniejącymi dojazdami na dotychczasowych zasadach i drogami przyległymi;

2) ustala się:

a) utrzymanie istniejących rowów oraz drożność przepływu wody - zgodnie z przepisami szczególnymi,

b) utrzymanie naturalnego krajobrazu poprzez dotychczasowy sposób użytkowania gruntów, głównie jako zieleni naturalnej – łąk, zadrzewień i stawów;

3) dopuszcza się:

a) budowę i przebudowę rowów melioracyjnych (w tym z możliwością wykonania przepustów, przy zachowaniu ciągłości przepływu),

b) lokalizacje terenowych urządzeń rekreacyjnych oraz sportowych,

c) lokalizacje ciągów pieszych, przy zastosowaniu nawierzchni przepuszczalnych,

d) oczek wodnych i stawów,

e) lokalizacje infrastruktury technicznej,

f) korygowanie ukształtowania terenu przy tworzeniu zieleni urządzonej poprzez lokalne wyrównanie terenu i kształtowanie schodkowych tarasów zielonych, przy czym wszystkie te działania nie mogą zaburzać naturalnego ukształtowania doliny oraz uniemożliwiać naturalny spływ wód opadowych i naturalną retencję wody na tym obszarze;

4) zakazuje się:

a) lokalizacji budynków,

b) lokalizacji parkingów i dojazdów,

c) podnoszenia rzędnych terenu z wyjątkiem lokalnych nasypów pod ciągi piesze i z zastrzeganiem pkt 3 lit f,

d) lokalizacji ogrodzeń o ciągłym fundamentowaniu.

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 %.

§ 51. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **5.20ZP, 5.21ZP i 5.22ZP** przeznacza się **pod zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

3. Dopuszcza się zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1 pod zieleń urządzoną wspólnie z bezpośrednio przyległymi terenami przeznaczonymi pod zabudowę, z zachowaniem ustaleń **§51**.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania w granicach działki:

a) teren biologicznie czynny - minimum 70 %, z zachowaniem istniejącego drzewostanu,

b) obsługa komunikacyjna - istniejącymi dojazdami na dotychczasowych zasadach oraz otaczającymi drogami;

2) dopuszcza się lokalizację:

a) terenowych urządzeń rekreacyjnych oraz sportowych,

b) dojazdów, dojść, ciągów pieszych, przy zastosowaniu nawierzchni przepuszczalnych,

c) infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się lokalizacji budynków i parkingów.

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 %.

§ 52. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **od 5.23ZL** do **5.27ZL** stanowią istniejące las 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. 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 %.

§ 53. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5.30ZP** przeznacza się pod **zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania w granicach działki:

a) teren biologicznie czynny - minimum 80 %, z zachowaniem istniejącego drzewostanu,

b) obsługa komunikacyjna - istniejącymi dojazdami na dotychczasowych zasadach i drogami przyległymi;

2) ustala się lokalizację ciągów pieszych, kładek, pomostów, ścieżek rowerowych i miejsc do obserwacji przyrody przy zastosowaniu nawierzchni przepuszczalnych;

3) dopuszcza się:

a) lokalizację terenowych urządzeń rekreacyjnych oraz sportowych,

b) lokalizację infrastruktury technicznej,

c) lokalizację elementów oznakowania i informacji.

4. 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 %.

DZIAŁ IV.
PRZEPISY KOŃCOWE

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

1) Nr XXXI/141/97 Rady Gminy Turośń Kościelna z 2 października 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna;

2) Nr XXXV/162/98 Rady Gminy Turośń Kościelna z 29 stycznia 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna;

3) Nr XIII/75/99 Rady Gminy Turośń Kościelna z 12 listopada 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna;

4) Nr XXI/105/00 Rady Gminy Turośń Kościelna z 29 czerwca 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna;

5) Nr XXXII/160/01 Rady Gminy Turośń Kościelna z 24 października 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna;

6) Nr XXV/192/09 Rady Gminy Turośń Kościelna z dnia16 lipca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Niewodnica Kościelna, gmina Turośń Kościelna;

7) Nr XXVII/203/09 Rady Gminy Turośń Kościelna z dnia 24 września 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Niewodnica Kościelna, gmina Turośń Kościelna.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jarosław Czech

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI OBSZARU GMINY TUROŚŃ KOŚCIELNA OBEJMUJĄCEGO
CZĘŚĆ WSI NIEWODNICA KOŚCIELNA "PÓŁNOCNY WSCHÓD" W
REJOIE ULIC DĄBROWSKIEGO I TRAKT NAPOLEOŃSKI
SKALA 1:1000
LEGENDA
ABCD

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIII/268/2022

Rady Gminy Turośń Kościelna

z dnia 30 maja 2022 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego część wsi Niewodnica Kościelna „Północny Wschód" w rejonie ulic Dąbrowskiego i Trakt Napoleoński

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2022 r. poz. 1029) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

1) Odlesienia działki nr 595 i przeznaczenia pod zabudowę jednorodzinną;
2) Odstąpienia od utworzenia drogi 23KDW na działce nr 590, z uwagi na pozostawienie reszty działki z przeznaczeniem pod zabudowę o szerokości jedynie 10 m;
3) Wyznaczenia działki budowlanej na terenie leśnym od strony ul. Polnej na działce nr 579
4) Umożliwienia zabudowy jednorodzinnej na działce leśnej nr 569/6;
5) Przeznaczenia terenu 5.15R pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.
6) Przeznaczenia fragmentu lasu na odcinku od terenu 5.13MN do terenu 5.1MN pod zabudowę mieszkaniową, łącząc się poprzez tą zabudowę z terenem 5.3U,MN (obecnie 5.3MN);
7) Przesunięcia linii rozgraniczającej pomiędzy terenem 5.14ZN a terenem 5.2MN;
8) Zmiany przeznaczenia terenu 5.14ZN na 5.15R;
9) Likwidacji zakazu grodzenia terenu 5.15R i 5.14ZN;
10) Odstąpienia od poszerzania drogi 25KDW (obecnie ozn. 15KD-D) kosztem działki nr 585/3 i części działki nr 585/2;
11) Braku zgodności ustaleń planu ze Studium uwarunkowań i kierunków, doprowadzenia do zgodności poprzez przeznaczenie w całości działek nr: 279/1, 279/2 i 278 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
12) Dopuszczenia na działkach nr 313/19 i 313/20 na terenie 2.12ZN,ZP,W, możliwości podnoszenia rzędnych terenu;
13) Zmiany linii zabudowy od rowu z 30 metrów na 6 metrów i tym samym przeznaczenia tego terenu;
14) Przeznaczenia terenów lasów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na części działek nr: 301/2, 268, 270 - wzdłuż ulic Sosnowej, Myśliwskiej i Grzybowej;
15) Dopuszczenia możliwości realizacji ogrodzeń na obszarze 5.18R,W;
16) Przeznaczenia części działek leśnych nr 217, 218 i 219 położonych w głębi terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
17) Lokalizacji drogi na działce nr 653 i 276, wzdłuż działki 179, aż do drogi 43KDW;
18) Zmiany przebiegu linii rozgraniczającej terenu 5.9MN i 5.11MN, 5.19ZN,ZP,W - bliżej cieku wodnego do szerokości 5-7,5 m w jedną stronę od cieku;
19) Pozostawienia obszarów lasów, wzdłuż ul. Polnej, jako teren leśny i nie przeznaczanie ich po zabudowę;
20) Odstąpienia od defragmentacji zwartych kompleksów leśnych i dopuszczania na fragmentach terenów leśnych zabudowy mieszkaniowej;

21) Zmniejszenia obszar lasów w sposób znaczący;

22) Braku połączenia między terenami prywatnymi a lasami państwowymi;

23) Drastycznego zmniejszenia dostępności mieszkańców do terenów lasów;

24) Pominięcia faktu, iż północno-wschodnie obszary gminy stanowią lasy ochronne miasta Białegostoku;

25) Braku strefy ochronnej istniejącego torfowiska (5.14ZN) i dopuszczenia w zbyt bliskim sąsiedztwie zabudowy;

26) Ograniczenia wydajności mediów (infrastruktury);

27) Wprowadzenia zagęszczenia zabudowy poprzez dopuszczanie wydzielenia terenów na małe działki i wprowadzenie zabudowy szeregowej;

28) Przeprowadzenia konsultacji społecznych i poinformowanie mieszańców w sposób niewystarczający;

29) Sprzeciwu w stosunku do lokalizacji drogi 15KD-D na działkach 584/32 i 584/33;

30) Odstąpienia od możliwości lokalizacji zabudowy w obrębie działki 323/6 na terenie 2.4MN ze względu na bliską odległość od cieku wodnego. Ochrona tego terenu przed zabudową i degradacją tego obszaru oraz niezgodność obecnych rozwiązań planu z ustaleniami Studium dotyczących ochrony dolin rzecznych;

31) Przeznaczenia działki nr 323/6 pod zieleń naturalną, zieleń urządzona i rowy melioracyjne (2.12ZN,ZP,W) z uwagi na ustalenia Studium i ze względu na obawy wobec realizacji projektowanej zabudowy, która może spowodować zmianę stosunków wodnych na sąsiedniej działce o nr 323/1;

32) Zmiany pozostawionych terenów lasów (na działce 569/6) na obszar przeznaczony do odlesienia;

33) Przesunięcia linii rozgraniczających terenu 4.2MN z działki nr 562/5 na działkę nr 569/6, z powodu możliwej kolizji realizacji drogi z linią energetyczną i jej słupami oraz ze względu na niekorzystny podział działek;

34) Przywrócenia zapisów projektu planu do wersji przedstawionej na poprzednim wyłożeniu planu do publicznego wglądu. Zachowanie lasu na działce nr 572/1 przylegającej do działki 572/4 oraz na działce nr 573 w rejonie Traktu Napoleońskiego, a przeznaczenie obszaru pod zabudowę wzdłuż ulicy Polnej jako kontynuacja zabudowy na terenie 4.5MN;

35) Odstąpienia od powiększenia terenu zabudowy mieszkaniowej 5.3MN z uwagi m.in. na zagrożenie dla zwierząt.

Przewodniczący Rady
Gminy

Jarosław Czech

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIII/268/2022
Rady Gminy Turośń Kościelna
z dnia 30 maja 2022 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części gruntów położonych obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego część wsi Niewodnica Kościelna „Północny Wschód" w rejonie ulic Dąbrowskiego i Trakt Napoleoński, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Turośń Kościelna ustala, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jak niżej:

Na terenie objętym planem miejscowym ustala się, że zachodzi potrzeba:

1) budowy dróg publicznych o powierzchni ok. 8406 m^2,

2) budowy sieci kanalizacji deszczowej o długość ok. 8931 m,

3) budowy sieci kanalizacji sanitarnej o długość ok. 8049 m,

4) budowy sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej o długość ok. 2093 m,

5) budowy sieci wodociągowej o długość ok. 5749 m,

6) budowy linii oświetleniowej o długości ok. 7580 m.

2. Zasady finansowania zadań inwestycyjnych określonych w ust. 1.

Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane ze środków własnych Gminy Turośń Kościelna z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych (m.in. gestorzy sieci i inwestorzy prywatni).

Przewodniczący Rady
Gminy

Jarosław Czech

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIII/268/2022

Rady Gminy Turośń Kościelna

z dnia 30 maja 2022 r.

Zalacznik4.xml

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

Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującym część wsi Niewodnica Kościelna „Północny Wschód" w rejonie ulic Dąbrowskiego i Trakt Napoleoński przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXIX/236/2017 z dnia 21 grudnia 2017 r.

Na obszarze podjętej uchwały obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

1) Nr XXXI/141/97 Rady Gminy Turośń Kościelna z 2 października 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna;

2) Nr XXXV/162/98 Rady Gminy Turośń Kościelna z 29 stycznia 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna;

3) Nr XIII/75/99 Rady Gminy Turośń Kościelna z 12 listopada 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna;

4) Nr XXI/105/00 Rady Gminy Turośń Kościelna z 29 czerwca 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna;

5) Nr XXXII/160/01 Rady Gminy Turośń Kościelna z 24 października 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna;

6) Nr XXV/192/09 Rady Gminy Turośń Kościelna z dnia16 lipca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Niewodnica Kościelna, gmina Turośń Kościelna;

7) Nr XXVII/203/09 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 jedynie na niewielkich 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, obserwowana jest tam jednocześnie silna presja inwestycyjna i powstawanie chaotycznie rozmieszczonej zabudowy mieszkaniowej. Ponadto fragmenty istniejących lasów są wycinane, a ich użytkowanie jest zmieniane, przez co obszar ten zmienia swój dotychczasowy charakter. W związku z tym zaistniała potrzeba wprowadzenia rozwiązań zmierzających do uporządkowania przestrzeni oraz ochrony najcenniejszych obszarów leśnych i doliny występującego tu cieku okresowego. Sporządzenie miejscowego planu jest jedyną skuteczną metodą umożliwiającą ochronę zasobów przyrodniczych oraz określenie optymalnego zakresu zabudowy.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje ok. 271,5 ha, z czego niemal 170 ha stanowią grunty leśne. Dla ich części obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Na mocy tych aktów dokonano przeznaczenia na cele nieleśne ok. 8 ha gruntów leśnych, w tym 0,2211 ha gruntów stanowiących własność Skarbu Państwa. Obecnie przeznaczenia na cele nieleśnie wymaga 17,7494 ha gruntów leśnych. Oznacza to, że na mocy projektowanego planu ok. 144 ha gruntów leśnych utrzymane zostanie w obecnym użytkowaniu, czyli objęte ochroną planistyczną. Dołożono wszelkich starań, by na cele nieleśne przeznaczać w pierwszej kolejności mniej żyzne siedliska sąsiadujące z istniejącą zabudową i posiadające dostęp do dróg publicznych. 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 zwarty kompleks leśny pozostawiając 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 czytelnych 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 gminy przewidziano zabudowę usługową, na której mogą być tam lokalizowane inwestycja celu publicznego. Przewidziano również możliwość lokalizacji innych obiektów usługowych na tym terenach położonym w bezpośrednim sąsiedztwie torów kolejowych jak i w dwóch obszarach przy ulicy Trakt Napoleoński oraz w rejonie ul. Polnej. Ponadto w zachodniej części planu ma swój przebieg naturalny ciek wodny, którego początek znajduje się na terenie oznaczonym symbolem 5.14ZN. Cały przebieg cieku, wraz z przyległymi terenami łąk i pastwisk został wyłączony z możliwości zabudowy i przeznaczone pod tereny rolnicze i rowy melioracyjne. Tereny doliny położone bezpośrednio przy terenach zabudowanych mogą być natomiast zagospodarowane, jaki zieleń urządzona.

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 na tym terenie. W planie wysokość zakładanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać 10 metrów (dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe), powierzania zabudowy określona została w zależności od charakteru działki maksimum od 20% do 30%, a teren biologicznie czynny minimum od 50% do 60%. Dla terenów gdzie istnieje możliwość realizacji zabudowy usługowej parametry na tych terenach wysokość maksymalna wynosi również 10 metrów, a powierzchnia zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%.

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. Zaproponowane rozwiązanie jest rezultatem intensywnych prac projektowych uwzględniających wyniki specjalistycznego opracowania waloryzacyjnego tj. („Waloryzacja i zróżnicowanie lasów w gminie Turośń Kościelna na obszarze objętym pracami zmierzającymi do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego”, dr Paweł Mirski, Białystok 2020) oraz prowadzonych konsultacji społecznych już na wstępnym etapie procedury, jeszcze przed powstaniem projektu planu.

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 XXIII/186/2021 Rady Gminy Turośń Kościelna z dnia 27 maja 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. 1nwestycje 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 mozaikowatości 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 obniżeń 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 w wyznaczonym terminie wpłynęło pięć wniosków, które zostały rozpatrzone przez wójta gminy.

Jednocześnie projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t Dz. U. z 2022 r., poz. 1029).

Ponadto były prowadzone na terenie gminy dodatkowe konsultacje społeczne (poza procedurą planistyczną), dotyczące tego obszaru, które miały na celu wypracowanie rozwiązań, co do sposobu zagospodarowania tego terenu.

Projekt planu został też przedłożony do odpowiednich organów, celem uzgodnienia i zaopiniowania rozwiązań zawartych w planie. Uwzględnione zostały wszystkie stanowiska organów w zakresie składanych zastrzeżeń, co do rozwiązań zawartych w planie. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, wystąpiono o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Została uzyskana pozytywna opinia Izby Rolniczej w tym zakresie oraz wydana pozytywna Decyzja Marszałka Województwa Podlaskiego na przeznaczenie na cele nieleśne części terenów znajdujących się w obszarze opracowania, stanowiących lasy niepaństwowe.

Projekt planu został też wyłożony do publicznego wglądu, a w tym czasie można było składać uwagi oraz wziąć udział w dyskusji publicznej. Wyłożenie trwało w dniach 18 października do 8 listopada 2021, uwagi można było składać do dnia 22 listopada 2021 r. Dyskusja publiczna odbyła się 4 listopada 2021 r. o godz. 15 ^{oo} w siedzibie Urzędu Gminy Turośń Kościelna przy ul. Białostockiej 5 i cieszyła się bardzo dużym zainteresowaniem mieszkańców. Informacja dotycząca terminu wyłożenia projektu planu i nieprzekraczalnego terminu składania uwag do projektu została, zgodnie z ww. ustawą, podana zastała w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz w internecie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był też dostępny na stronach internetowych urzędu w tym czasie. Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 105/2021 Wójta Gminy z dnia 13 grudnia 2021 roku i zmienione zarządzeniem nr 9/2022 z dnia 10 lutego 2022 roku. Do wyłożonego projektu planu złożono 47 uwag z czego 18 uwag zostało uwzględnionych a 29 nie uwzględniono. Po uwzględnieniu uwag projekt planu został odpowiednio zmieniony i w niezbędnym zakresie powtórzono uzgodnienia, a następnie wyłożono do publicznego wglądu projekt planu w zakresie wprowadzonych zmian.

Ponownie wyłożony do publicznego wglądu w zakresie wprowadzonych zmian odbyło się w dniach od 12 kwietnia do 2 maja 2022 r. a uwagi można było składać do 16 maja 2022 r. W tym czasie zorganizowana była też dyskusja publiczna w dniu 27 kwietnia 2022 r. Informacja dotycząca terminu wyłożenia projektu planu i nieprzekraczalnego terminu składania uwag do projektu została, zgodnie z ww. ustawą, podana w prasie lokalnej, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz w internecie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był dostępny na stronach internetowych urzędu w tym czasie.

Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 47/2022 Wójta Gminy z dnia 20.05.2022 r. Uwzględniono w całości 2 uwagi, 7 nie uwzględniono, a 6 uwag zostało uznanych za bezprzedmiotowe, gdyż nie dotyczyły zakresu wyłożenia. Projekcie planu po uwzględnieniu uwag nie wymagał ponowienia procedury planistycznej ze względu na bardzo ograniczony zakres zmiany, niemający wpływu na pozostałe rozstrzygnięcia.

Ostatecznie, po dwukrotnym wyłożeniu projektu planu, 20 uwag zostało uwzględnionych, 35 uwag nieuwzględnionych, a 6 uwag zostało uznanych za bezprzedmiotowe, gdyż nie dotyczyły zakresu wyłożenia. Przyjęto następującą argumentację nieuwzględnienia uwag – numeracja zgodnie z załączoną na końcu listą nieuwzględnionych uwag.

Ad. pkt 1 Większa część działki 595 jest terenem nieleśnym i jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową (obszar o pow. około 1,3 ha). Na obszarze tym zlokalizowany jest jedynie jeden obiekt mieszkalny, w związku z powyższym istniej możliwość lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, bez konieczności odlesienia działek leśnych, nie ma, więc racjonalnego uzasadnienia do odlesienia pozostałego obszaru działki stanowiącego las.

Ad. pkt 2 Zaproponowane rozwiązanie jest optymalne biorąc pod uwagę, istnienie obok siebie długich dwóch działek, których obsługa komunikacyjna mogłaby odbywać się poprzez jedną drogę wewnętrzną. Droga wewnętrzna jest zaprojektowana symetrycznie, przeznaczając z każdej z działek po 4 metry, co łącznie daje 8 metrową drogę wewnętrzną zapewniającą prawidłową obsługę komunikacyjną tych terenów, w której będzie możliwe poprowadzenie infrastruktury technicznej. Lokalizując oddzielnie, niezależne dojazdy musiałyby one szersze niż 4 metry, przez co więcej terenu musiałoby być przeznaczone pod komunikację. Linia zabudowy poprowadzona została na działce nr 590 bliżej w stosunku do ulicy, właśnie z uwagi na zapewnienie jak największej powierzchni pod lokalizację budynku. Szerokość 10 metrów pod lokalizację budynku jest optymalnym parametrem, nawiązującym do zabudowy zlokalizowanej w sąsiedztwie.

Ad. pkt 3 Z uwagi na konieczność zachowania powiązań przyrodniczych, zapewniających migrację zwierząt na tym obszarze niewskazane jest zawężanie przewidzianych korytarzy i połączeń. We wskazanym kwartale stanowiącym obecnie tereny leśne umożliwiono przeznaczenie części działek pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna w taki sposób by nie zaburzyć istniejących powiązań pomiędzy lasem występującym po obu stronach ul. Polnej a jednocześnie umożliwić w wprowadzenie ekstensywnej zabudowy mieszkaniowej na tym obszarze. W związku z powyższym nie ma możliwości przeznaczenie fragmentu działki 579 od ul. Polnej pod zabudowę mieszkaniowa jednorodzinną.

Ad. pkt 4 Z uwagi na konieczność zachowania powiązań przyrodniczych, zapewniających migrację zwierząt na tym obszarze niewskazane jest zmiana przeznaczenia i odlesienie całej wnioskowanej działki nr 569/6 pod zabudowę mieszkaniową. Pomimo nie uwzględnienia tej uwagi, po analizie tego terenu, część wskazywanego obszaru w uwadze, zostanie wskazana do przeznaczenia w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, przy zachowaniu jednocześnie pozostałej części działki nr 569/6 nadal, jako terenu lasu.

Ad. pkt 5 Wnioskowany teren rolny (5.15R) położony jest w środku kompleksu leśnego i tworzy z nim spójny obszar. Wprowadzenie na tym terenie zabudowy wprowadziłoby podział tego obszaru i stanowiłoby barierę dla bytujących tam zwierząt. Ponadto tereny rolne położone bezpośrednio przy ul. Polnej zostały przeznaczone w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i nie ma, więc racjonalnego uzasadnienia do przeznaczenia obszaru rolnego wkomponowanego w kompleks leśny i stanowiącego z nim spójną całość.

Ad. pkt 6 Duża część działki 557, stanowiącej grunty rolne i położonej w bezpośrednim sąsiedztwie ul. Polnej została przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dodatkowo fragment lasu w rejonie ul. Polnej również została przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową. Została również uwzględniona istniejąca zabudowa wkomponowana w kompleks leśny. Przeznaczenie w planie tych terenów pod zabudowę zapewnia optymalne wykorzystanie tego terenu, zachowanie powiązań przyrodniczych i utrzymanie korytarzy migracyjnych zwierząt. Zaproponowane przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową fragmentu lasu pomiędzy terenem 5.13MN a terenem 5.1MN i dalej 5.3U,MN (obecnie 5.3MN) zaburzyłoby w znacznym stopniu naturalny charakter tego terenu i korytarze powiązań. Pomimo nie uwzględnienia w całości uwagi, po analizie wniosku zostanie powiększony obszar przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną – rozszerzenie terenu 5.3U,MN, w sposób niezakłócający powiązań przyrodniczych, przy zachowaniu pozostałej części działki nadal głównie jako terenu lasu.

Ad. pkt 7 Uwagi nie uwzględnia się, gdyż obszar bezpośrednio wyznaczony w planie, położony na styku lasu z obszarem torfowiska stanowi naturalna jego obudowę, z zaawansowaną sukcesją leśną Obszar wyznaczony pod zabudowę jest w terenem stanowiącym obszar rolny, który poprzez brak bezpośredniego styku z obszarem torfowiska nie będzie naruszał jego naturalnego charakteru, który jest unikatowy na tym terenie.

Ad. pkt 8 Przeznaczenie terenu 5.14ZN na teren rolny umożliwiłoby prowadzenie gospodarki rolnej na tym obszarze, co stanowiłoby zaprzeczenie obecnych ustaleń, które mają za zadanie pozostawić ten obszar naturalnym. Teren, o którym mowa to „niewielkie torfowisko o zubożonym składzie florystycznym, składające się z małego fragmentu szuwaru trzcinowego, otwartego mszaru z dominacją turzyc kępkowych nad torfowcami oraz brzeziny bagiennej z niewielkim płatem borówki bagiennej. Najogólniej, otwartą część zbiorowiska można zaliczyć do klasy mszarów Sphagnetalia magellanici z sukcesją zubożonej subborealnej brzeziny bagiennej na jej zachodnim obrzeżu. Pomimo, przesuszenia i zdegradowania tego torfowiska zasługuje ono na ochronę.” (cyt. z opracowania dr. P. Mirskiego z 2020 r. dot. m.in. tego obszaru). W związku z powyższym nie ma, więc podstaw do zmiany przeznaczenia na tym terenie, i pozostawia się obszar ten pod tereny zieleni naturalnej.

Ad. pkt 9 Obszary rolne są terenami, które z uwagi na swój charakter nie powinny być grodzone, tym bardziej, iż położone są one w istniejącym dużym kompleksie leśnym i mogą stanowić dużą barierę dla przemieszczających się zwierząt.

Ad. pkt 10 Z uwagi na istniejący, wydzielony dojazd o szerokości 4,5 m z działki 585/2 od ul. Trakt Napoleoński, obsługujący przedmiotową działkę pod względem komunikacyjnym, został on włączony do drogi 25KDW. Natomiast poszerzenie drogi na działce 585/3 ogranicza się do niewielkiego fragmentu w rejonie skrzyżowania z ul. Trakt Napoleoński, bez wpływu na lokalizację zabudowy, gdyż jest to obecnie działka leśna. Biorąc jednakże pod uwagę możliwości zabudowy działek nr 585/3 i 585/2, korekcie ulegnie nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi 25KDW, co pozwoli na lokalizację zabudowy w większym zakresie na tym terenie.

Ad. pkt 11 Przedstawiona analiza niegodności ustaleń planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna jest nietrafna, gdyż lokalizacja, jaką wskazują wnioskodawcy na rysunku Studium nie jest lokalizacją działek nr 278, 279/1 i 279/2. Działki przedmiotowe znajdują się powyżej wskazywanej lokalizacji, na terenie częściowo przewidzianym pod zabudowę, a częściowo na terenie rolnym z widocznym przebiegiem cieku naturalnego. W tekście studium obszar ten określony jest m.in. jako doliny rzek i innych mniejszych cieków wodnych oraz obniżeń terenowych tworzące elementy drobnoprzestrzenne systemu przyrodniczego, stanowiące ciągi przyrodnicze o znaczeniu lokalnym i funkcjach: ekologicznych, krajobrazowych i gospodarczych, a podstawowe kierunki zagospodarowania tych obszarów w studium to:

- zachowanie funkcji i walorów środowiska ekologicznego,

- ochrona przed nadmiernym zainwestowaniem i degradacją sanitarną.

Takie tereny w Studium wskazane są do wyłączone z pod zabudowy (m.in. trwałe użytki zielone, zmeliorowane).

W związku z powyższym uwaga nie może być uwzględniona i jest bezzasadna. Jednakże po analizie tego obszaru, oraz biorąc pod uwagę wydaną decyzję o warunkach zabudowy, nastąpiła korekta przebiegu granicy pomiędzy terenem 5.9MN a terenem 5.19ZN,ZP,W poprzez poprowadzenie jej po granicy użytku zielonego tzn. bliżej cieku wodnego. Pozwoli to zarówno na swobodniejszą lokalizację zabudowy jak i zabezpieczenie terenów przylegających do naturalnego cieku wodnego.

Ad. pkt 12 Obecnie teren oznaczony jako 2.12ZN,ZP,W jest obszarem znajdującym się niżej w stosunku do większości działek przeznaczonych pod zabudowę. Z uwagi na charakter i naturalne ukształtowanie tego terenu, podnoszenie rzędnych tego obszaru może spowodować zmianę stosunków wodnych i zaburzenie naturalnych procesów gromadzenia się wód na tym obszarze. Naturalne obniżenia terenów oraz istniejące niecki sprzyjają retencji wód na tym obszarze. W związku z powyższym uwaga nie jest uwzględniona, jednakże zostanie dopuszczona możliwość lokalnego wyrównania terenu, które nie będzie wpływać na naturalne ukształtowanie terenu doliny.

Ad. pkt 13 Plan miejscowy musi być zgodny z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna. Dokument ten wyznacza kierunki rozwoju zabudowy i wskazuje możliwości przekształceń i zachowanie istniejących funkcji na terenie całej gminy. Przedmiotowe działki znajdują się w Studium na terenie częściowo przewidzianym pod zabudowę, a fragment na terenie rolnym, z widocznym przebiegiem cieku naturalnego. W tekście Studium obszar ten określony jest m.in. jako doliny rzek i innych mniejszych cieków wodnych oraz obniżeń terenowych tworzące elementy drobnoprzestrzenne systemu przyrodniczego, stanowiące ciągi przyrodnicze o znaczeniu lokalnym i funkcjach: ekologicznych, krajobrazowych i gospodarczych, a podstawowe kierunki zagospodarowania tych obszarów w studium to:

- zachowanie funkcji i walorów środowiska ekologicznego,

- ochrona przed nadmiernym zainwestowaniem i degradacją sanitarną.

Takie tereny w Studium wskazane są do wyłączone z pod zabudowy (m.in. trwałe użytki zielone, zmeliorowane).

W związku z powyższym uwaga nie może być uwzględniona. Jednakże po analizie tego obszaru nastąpi korekta przebiegu granicy pomiędzy terenem 5.9MN, a terenem 5.19ZN,ZP,W, poprzez poprowadzenie jej po granicy użytku zielonego, tzn. bliżej cieku wodnego. Pozwoli to zarówno na swobodniejszą lokalizację zabudowy jak i zabezpieczenie terenów przylegających do naturalnego cieku wodnego.

Ad. pkt 14 Ustalenia projektu planu miejscowego są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska, a oddolnymi potrzebami rozwoju. Zaproponowane rozwiązanie jest rezultatem intensywnych prac projektowych uwzględniających wyniki specjalistycznego opracowania waloryzacyjnego istniejących terenów

leśnych. Wnioskowane obszary do zmiany przeznaczenia z terenów leśnych na budowlane ograniczają istniejące powiązania dużego kompleksu leśnego z pozostałymi obszarami. Wprowadzenie na tym terenie zabudowy wprowadziłoby podział tego obszaru i stanowiłoby barierę dla bytujących tam zwierząt. W związku z powyższym uwaga zostaje nieuwzględniona, jednakże część wnioskowanego terenu położonego u zbiegu ulic Sosnowej i Myśliwskiej (działka nr 301/2), jako kontynuacja terenu 2.8MN, będzie przewidziana pod lokalizację zabudowy.

Ad. pkt 15 Użytki zielone zostały pozostawione w dotychczasowym użytkowaniu, jako teren rolne wokół naturalnego cieku wodnego przebiegającego przez działki m.in. nr 217, 218 i 219. Dlatego też obszary takie z uwagi na swój charakter nie powinny być grodzone, tym bardziej, iż położone są one w istniejącym dużym kompleksie leśnym i mogą stanowić dużą barierę dla przemieszczających się zwierząt. Przecinanie obszaru cieku, który ma charakter cieku okresowo płynącego ciągnie się przez 2,5 km w granicach planu, wpadającego do rzeki Czaplinianki, zaburzenie jego ciągłość i charakteru tej naturalnej dolin i jej defragmentacja poprzez grodzenie jest niedopuszczalna. Składana uwaga nie może, więc zostać uwzględniona.

Ad. pkt 16 Nie przewiduje się zmiany przeznaczenia terenów leśnych na zabudowę mieszkaniową m.in. na działkach nr 217, 218 i 219 gdyż cały kompleks leśny jest istotnym miejscem rekreacji mieszkańców, ale też istotną ostoją fauny o znaczeniu lokalnym. Z uwagi na uwarunkowania środowiskowe przewiduje się zachowanie przeznaczenia tych terenów jako leśne.

Ad. pkt 17 Lokalizacja drogi planowanej wzdłuż działki 179, łączącej dwie drogi ze sobą - 43KDW i 42KDW, z uwagi na uwarunkowania terenu położonego wzdłuż cieku 5.19ZN,ZP,W jest nie wskazana. Obsługa komunikacyjna działek nr 653, 275 i 277 może odbywać się niezależnie od dwóch dróg 43KDW i 42KDW. Ingerencja w teren 5.19ZN, ZP,W powinna być ograniczona z uwagi na naturalny charakter tego terenu. Z uwagi na złożoną uwagę, skorygowano rysunek planu w takim zakresie by istniała możliwość podziału na działki w zamierzony sposób z indywidualną obsługą komunikacyjną, bez połącznia drogi przez teren 5.19ZN,ZP,W,

Ad. pkt 18 W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna na tym obszarach 5.9MN i 5.11MN, 5.19ZN,ZP,W tereny te częściowo przewidziane są pod zabudowę, a częściowo jako tereny rolne z widocznym przebiegiem cieku naturalnego. W tekście studium obszar ten określony jest m.in. jako doliny rzek i innych mniejszych cieków wodnych oraz obniżeń terenowych tworzące elementy drobnoprzestrzenne systemu przyrodniczego, stanowiące ciągi przyrodnicze o znaczeniu lokalnym i funkcjach: ekologicznych, krajobrazowych i gospodarczych, a podstawowe kierunki zagospodarowania tych obszarów w studium to:

- zachowanie funkcji i walorów środowiska ekologicznego,

- ochrona przed nadmiernym zainwestowaniem i degradacją sanitarną.

Takie tereny w Studium wskazane są do wyłączone z pod zabudowy (m.in. trwałe użytki zielone, zmeliorowane).

W związku z powyższym uwaga nie może być uwzględniona poprzez zmniejszenie terenu do 5-7,5 metra od cieku. Jednakże po analizie tego obszaru nastąpiła korekta przebiegu granicy poprzez poprowadzenie jej po granicy użytku zielonego i nieużytku tzn. bliżej cieku wodnego. Pozwoli to zarówno na swobodniejszą lokalizację zabudowy jak i zabezpieczenie terenów przylegających do naturalnego cieku wodnego.

Ad. pkt od 19 do 24 Presja inwestycyjna i działania zmierzające do wylesienia gruntów leśnych z pominięciem procedury planistycznej, wprowadza chaos i może doprowadzić do wycinki drzewostanu na dużej części tych terenów. W związku z tym zaistniała potrzeba wprowadzenia rozwiązań zmierzających do uporządkowania przestrzeni oraz ochrony najcenniejszych obszarów leśnych i doliny występującego tu cieku okresowego. Sporządzenie miejscowego planu jest jedyną skuteczną metodą umożliwiającą ochronę zasobów przyrodniczych oraz określenie optymalnego zakresu zabudowy.

Ustalenia projektu planu miejscowego są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska a oddolnymi potrzebami rozwoju. Zaproponowane rozwiązanie jest rezultatem intensywnych prac projektowych uwzględniających wyniki specjalistycznego opracowania „Waloryzacja i zróżnicowanie lasów w gminie Turośń Kościelna na obszarze objętym pracami zmierzającymi do uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego” dr Paweł Mirski 2020 rok oraz prowadzonych szeroko konsultacji społecznych.

Zachowane powiązań pomiędzy terenami leśnymi gwarantują zrównoważony rozwój na tym obszarze oraz zachowanie balansu pomiędzy ochroną środowiska.

Obszary przeznaczone pod nową zabudowę zlokalizowane są, więc w ciągu już istniejącej zabudowy, co zminimalizuje jej pośrednie oddziaływanie na florę i faunę lasów. Ograniczono też dopuszczalny udział procentowy zabudowy działki, tak aby znacząca jej część nadal stanowiła powierzchnię biologicznie czynną i to z koniecznością zachowania istniejącego drzewostanu. Takie rozwiązania w planie ograniczą negatywny efekt zmiany przeznaczenia gruntów leśnych, a także umożliwią zachowanie charakteru osiedla, jako „zielonego" i harmonijnego z otaczającym go lasem.

Teren objęty planem planu wynosi około 272 ha z czego niemal 170 ha stanowią grunty leśne. Na funkcję inną niż leśna przeznaczane jest 16,2671 ha, a ok. 8 ha uzyskało już wcześniej możliwość wylesienia na mocy obowiązujących obecnie aktów prawa miejscowego. Oznacza to, że na mocy projektowanego planu ok. 145 ha gruntów leśnych utrzymane zostanie w obecnym użytkowaniu, czyli objęte ochroną planistyczną jako teren lasów. Nie może więc być mowy o drastycznym ograniczeniu czy wylesieniu tych terenów. Dołożono wszelkich starań, by na cele nieleśne przeznaczać w pierwszej kolejności mniej żyzne siedliska sąsiadujące z istniejącą zabudową i posiadające dostęp do dróg publicznych. 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. Przedstawione powyżej rozwiązania służą ochronie terenów najcenniejszych i minimalizowaniu negatywnych oddziaływań, przy jednoczesnym utworzeniu rezerwy terenowej służącej zaspokojeniu bieżących potrzeb rozwojowych lokalnej społeczności.

Wg aktualnych danych ewidencyjnych powierzchnia gruntów leśnych gminy Turośń Kościelna wynosi 3 257,7866 ha. To oznacza, że wylesienie dotyczy jedynie 0,51% całości gruntów leśnych w gminie.

Ponadto według dostępnych danych - grunty leśne z przeznaczeniem na cele nieleśne nie są objęte formą ochrony na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (Dz. U. z 2021 r. poz. 1098), ani też nie posiadają statusu lasu ochronnego na podstawie przepisów ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz.U. z 2020 r. poz. 1463, z późn. zm.).

Należy też podkreślić, iż projekt planu został pozytywnie zaopiniowany i uzgodniony z wieloma instytucjami (m.in. Regionalną Dyrekcją Ochrony Środowiska, Starostwem Powiatowym i Zarządem Powiatu). Uzyskana też została pozytywna opinia Izby Rolnej oraz zgoda wyrażona przez Marszałka Województwa Podlaskiego decyzją Nr DGN-III.7151.17.1.2021 z dnia 8 września 2021 r. na przeznaczenie na cele nieleśne grunty leśne nie stanowiących własności Skarbu Państwa. Wszelkie, więc procedury zostały dopełnione w tym zakresie.

Ad. pkt 25 Przeznaczenie terenu 5.14ZN pod zieleń naturalną ma za zadanie pozostawić ten obszar naturalnym. Teren, o którym mowa to „niewielkie torfowisko o zubożonym składzie florystycznym, składające się z małego fragmentu szuwaru trzcinowego, otwartego mszaru z dominacją turzyc kępkowych nad torfowcami oraz brzeziny bagiennej z niewielkim płatem borówki bagiennej. Najogólniej, otwartą część zbiorowiska można zaliczyć do klasy mszarów Sphagnetalia magellanici z sukcesją zubożonej subborealnej brzeziny bagiennej na jej zachodnim obrzeżu. Pomimo, przesuszenia i zdegradowania tego torfowiska zasługuje ono na ochronę." – jak czytamy w opracowaniu waloryzacyjnym z 2020 roku. Bezpośrednie sąsiedztwo tego terenu stanowią lasy z trzech stron i utrzymuje się ich przeznaczenie. Jedynie teren rolny, uprawny położony od ul. Polnej jest w planie przewidziany pod zabudowę mieszkaniową. Nie uwzględniono też uwagi dotyczącej zmniejszenia zasięgu terenu 5.14ZN od strony 5.2MN, co będzie stanowić bufor od zabudowy. Ponadto wyznaczono tez linię zabudowy na terenie 5.2MN, w taki sposób by zabudowa była w znaczny sposób oddalona od torfowiska.

Ad. pkt 26 Ustalenia planu miejscowego przewidują jedynie możliwość uzbrojenia terenu na obszarach wskazanych pod zabudowę, jednakże realizacja oraz kolejność działań inwestycyjnych jest niezależna od tego dokumentu.

Ad. pkt 27 Ustalenia planu ograniczają rodzaj zabudowy do lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na cały obszarze planu wyłącznie do formy wolnostojącej; przewidując powierzchnię minimalna powierzchnię nowo powstających działek na 1500m2 dla działek wyznaczanych na terenach leśnych oraz 800 m2 w przypadku pozostałych działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową.

Ad. pkt 28 Sposób przeprowadzenia całej procedury planistycznej określa ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Wymogi wynikające z tej ustawy zostały wypełnione. Ogłoszenia i obwieszczania był zamieszczane w gazecie lokalnej, na tablicach ogłoszeń oraz na bipie. Podczas procedury zostały zebrane wnioski do planu, uwagi oraz odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Ponadto odbyły się konsultacje społeczne dodatkowe na wczesnym etapie projektu mające za zadanie

włączyć w proces tworzenia tego dokumentu lokalna społeczność m.in. spotkanie w świetlicy w Niewodnicy Kościelnej (09.02.2021 r.) oraz działał też specjalnie dedykowany punkt konsultacyjny w urzędzie od 27.11. do 28.12.2020 r. oraz od 18.10. do 22.11.2021 r. Po ilości złożonych pism, wizyt w urzędzie i biorąc pod uwagę frekwencję na odbywających się spotkaniach dotyczących tego tematu można stwierdzić, że zaangażowanie mieszańców i zainteresowanych był bardzo duże, a informacja o prowadzonych pracach planistycznych dotarła do szerokiego grona mieszkańców.

Ad. pkt 29 Droga 15KD-D stanowi ważne połączenie dróg gminnych, lokalnych – ulicy Polnej (11KD-L) z Traktem Napoleońskim (12KD-L). Obecnie droga ma szerokość 6 metrów i od ulicy Polnej długość ok. 170 metrów, a od strony Traktu Napoleońskiego długości ok. 110 m. Przedmiotowa droga w istniejącym przebiegu (poza działkami 584/32 i 584/33) stanowi własność gminy i dlatego też została przewidziana pod realizację drogi publicznej, która umożliwi niezbędne połączenie zarówno komunikacyjne, jak i infrastrukturalne. W przypadku nieprzelotowego zakończenia drogi publicznej wykonuje się plac do zawracania samochodów (art. 125 ust. 1 z Rozporządzenie Ministra Infrastruktury w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie). W związku z tym utrzymywanie dwóch sięgaczy i to o takich parametrach nie było możliwe. Droga ta musiała zostać albo zakończona placami nawrotowymi (z obu stron) albo być przewidziana, jako przelotowa. Biorąc pod uwagę art. 6 ww. rozporządzenia „szerokość pasa drogowego powinna zapewniać możliwość umieszczenia wszystkich elementów drogi i urządzeń z nią związanych, wynikających z funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych, przy uwzględnieniu potrzeby ochrony użytkowników dróg i terenu przyległego przed wzajemnym niekorzystnym oddziaływaniem” w projekcie planu zaprojektowano połączenie dwóch istniejących sięgaczy w taki sposób by zapewnić przejazd i możliwość prawidłowej obsługi komunikacyjnej tych terenów, a co za tym idzie również bezpieczeństwo mieszkańców np. przeciwpożarowe. Dodatkowo też istniejącą drogę poszerzono do szerokości 10,5 m na obszarze, gdzie planowana jest lokalizacja nowej zabudowy. Należy też podkreślić, że takie rozwiązanie komunikacyjne nadal umożliwia zabudowę i zagospodarowanie działek nr 584/32 i nr 584/33.

Ad. pkt 30 i 31 Przedstawiona analiza niegodności ustaleń planu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna jest nietrafna. Na rysunku Studium działka nr 323/6 jest położona w obrębie oznaczonym jako obszary zainwestowania (zabudowa jednorodzinna) a także na terenie gdzie występuje stanowisko archeologiczne. W związku z powyższym na tym terenie nie wskazano terenu doliny cieku. W ustaleniach Studium dotyczących m.in. zasad zabudowy i zagospodarowania czytamy:

„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.” Ustalenia te odnoszą się również do przedmiotowej działki i zostały zachowane.

Ponadto w tekście studium (zgodnie z przywoływanymi ustaleniami przez wnioskodawcę) są określone kierunki w odniesieniu do sieci dolin rzecznych (są one sformułowane ogólnie w odniesieniu do obszaru całej gminy) i również one zostały uwzględnione w opracowanym planie m.in. w obrębie działki nr 323/6. Zgodnie ze Studium mniejsze cieki wodne oraz obniżenia terenowych tworzą elementy drobnoprzestrzenne systemu przyrodniczego, stanowiące ciągi przyrodnicze o znaczeniu lokalnym i funkcjach: ekologicznych, krajobrazowych i gospodarczych, a podstawowe kierunki zagospodarowania tych obszarów w studium to:

- zachowanie funkcji i walorów środowiska ekologicznego,

- ochrona przed nadmiernym zainwestowaniem i degradacją sanitarną.

W Studium wskazano też na takich obszarach utrzymanie dotychczasowych sposób użytkowania, jako ciągów naturalnej zieleni łąkowo – pastwiskowej z lokalnymi skupiskami wysokiej zieleni łęgowej, wraz z możliwością realizacji w ich obrębie zbiorników małej retencji wodnej, a także zakazano wykonywania prac ziemnych naruszających w sposób istotny rzeźbę terenu i układ stosunków wodnych.

W związku z powyższym wyznaczono obszar 2.12ZN,ZP,W, na którym występują istniejące zadrzewienia, łęgi, zbiorniki wodne, obniżenia terenów i w sposób spójny stanowią one obszar powiązany z ciekiem wodnym. Z uwagi na uwarunkowania środowiskowe, teren 2.12ZN,ZP,W nie został wyznaczony w sposób symetryczny od cieku, a kierowano się walorami środowiska naturalnego. Ponadto obszar działki nr 323/6 obecnie nie posiada istotnych elementów środowiska naturalnego (nie występują skupiska łęgów czy zadrzewienia stanowiący ciąg

naturalnej zieleni, poza istniejącym ciekiem wodnym). Wzięto też pod uwagę, że na przedmiotową działkę zostały ustalone warunki zabudowy pod lokalizację zabudowy mieszkaniowej, a obszar jest już w sposób znaczący przekształcony.

W związku z powyższym w planie w obrębie przedmiotowej działki zapewniono drożność przepływu cieku, a także wyznaczono obszar wyłączony spod zabudowy w odległości ok. 12 m od tego cieku, zaliczając ten obszar do jako niezbędny do zachowania powiązań przyrodniczych. Pozostały obszar zgonie z ustaleniami Studium mógł zostać przeznaczony pod zabudowę.

Ponadto należy pamiętać, iż niezależnie od ustaleń planu zgodnie z obowiązującymi przepisami Prawa Wodnego - „Jeżeli spowodowane przez właściciela gruntu zmiany stanu wody na gruncie szkodliwie wpływają na grunty sąsiednie, wójt, burmistrz lub prezydent miasta, z urzędu lub na wniosek, w drodze decyzji, nakazuje właścicielowi gruntu przywrócenie stanu poprzedniego lub wykonanie urządzeń zapobiegających szkodom, ustalając termin wykonania tych czynności.” Sposób zagospodarowania działki sąsiedniej nie będzie, więc wpływać negatywnie na istniejące zagospodarowanie i zabudową na działce nr 323/1.

Ad. pkt 32 Zmiana granicy terenu leśnego wynikała ze złożonych wcześniej uwag w tym zakresie i po analizie tego terenu, część wskazywanego obszaru w uwadze, została przeznaczenia w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Nastąpiło to jednakże przy zachowaniu części działki nr 569/6 nadal, jako terenu lasu. Z uwagi na konieczność zachowania powiązań przyrodniczych, zapewniających migrację zwierząt na tym obszarze niewskazana była zmiana przeznaczenia i odlesienie całej wnioskowanej działki nr 569/6 pod zabudowę mieszkaniową. Pozostawiono od ulicy Trakt Napoleoński obszar leśny o szerokości ok. 80 metrów (tereny należą do różnych właścicieli), który pozwoli na swobodny dostęp do lasu przede wszystkim zwierzętom, a jego obszar jest również powiązany z całym kompleksem leśnym powyżej ulicy Polnej. Takie pozostawienie części działki jako las jest też podyktowane koniecznością zachowania zasad zrównoważonego rozwoju na terenie Niewodnicy Kościelnej.

Ad. pkt 33 Duży obszar istniejącego lasu został przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, kierowano się przy tym uwagą złożoną w tym zakresie w poprzednim wyłożeniu. Zaproponowany podział działek jest jedynie wskazaniem i może być zmieniony, przy zachowaniu minimalnych parametrów powierzchni działki. Wielkość proponowanych działek 0,15 ha daje swobodną możliwości kształtowania zabudowy, pomimo przebiegi istniejącej linii elektroenergetycznej. Ponadto możliwa jest również przebudowa linii elektroenergetycznej, poprzez np. jej skablowanie.

Ad. pkt 34 Zmiana projektu planu nastąpiła po uwzględnieniu uwagi mieszkańców w zakresie wyznaczenia dodatkowych połączeń terenów leśnych 4.19ZL (obecnie 4.18ZL) z 5.27ZL. Pozostawienie wolnych od zabudowy części działek 539 i 540 oraz zmianę lokalizacji wyznaczonych działek budowalnych w ramach działek 572/1 i 573 miało na celu uzyskanie połączenia terenów lasów przedzielonych ul. Polną. Takie rozwiązanie miało umożliwić migrację zwierząt na tym terenie i swobodny dostęp do kompleksów leśnych 4.18ZL i 5.27ZL. Na pozostałym obszarze wzdłuż ul. Polnej jak i ul. Myśliwskiej oraz Sosnowej zostały przewidziane już wcześniej takie „łączniki” kompleksów leśnych zapewniające lokalne powiązania. Pomimo, iż obszar, którego dotyczy uwaga nie jest terenem o zaawansowanej sukcesji leśnej, a drzewostan jest uboższy niż występujący w innej części tych działek, to głównym zadaniem tego terenu jest umożliwienie połączenie obu tych terenów lasów. Połączenie takie nie musi stanowić obszarów lasów, może być to też inny teren otwarty gwarantujący jednakże swobodne przemieszczanie. Wprowadzenie takich łączników jest zasadne jedynie w przypadku istnienia takich terenów w niedalekiej odległości od siebie (w tym przypadku na przeciw siebie). Wcześniej przedstawiana propozycja prezentowana na wcześniejszym etapie nie uwzględniała tego połączenia. W związku z powyższym takie rozwiązanie wydaje się być najbardziej optymalne biorąc pod uwagę podnoszone różne aspekty w odniesieniu do tego terenu.

Ad. pkt 35 Zmiana w obrębie terenu 5.3MN nastąpiła z uwagi na złożoną uwagę przez właściciela tego terenu. Nie uwzględniono części uwag składanych w odniesieniu do działki 557, w tym zaproponowane przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową fragmentu lasu pomiędzy terenem 5.13MN a terenem 5.1MN i dalej 5.3MN, które zaburzyłoby w znacznym stopniu naturalny charakter tego terenu i korytarze powiązań. Pomimo nie uwzględnienia tej uwagi, po analizie wniosku został powiększony obszar przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną – rozszerzenie terenu 5.3MN w sposób niezakłócający powiązań przyrodniczych, przy zachowaniu pozostałej części działki nadal głównie jako terenu lasu. Uwaga została uwzględniona ze względu na istniejącą już w tym obszarze zabudowę wkomponowaną w kompleks leśny, pozostały teren lasu w granicach działki nr 557, zapewni bytującej tam zwierzynie na swobodne dostęp do całego kompleksu leśnego i stanowi kompromis pomiędzy bardzo rozbieżnymi stanowiskami różnych stron.

Projekt planu przeszedł całą procedurę określoną w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W związku z powyższym nie ma przeszkód formalno-prawnych do podjęcia uchwały.

Skutki finansowe uchwalenia planu:

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego część wsi Niewodnica Kościelna „Północny Wschód" w rejonie ulic Dąbrowskiego i Trakt Napoleoński, bilans jest dodatni i po około 10 latach może wynieść około (+) 6 292 206 zł. Dane przyjęto na podstawie "Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego część wsi Niewodnica Kościelna „Północny Wschód" w rejonie ulic Dąbrowskiego i Trakt Napoleoński w latach 2023-2027".

Lista nieuwzględnionych uwag:

1) Odlesienie działki nr 595 i przeznaczenie pod zabudowę jednorodzinną;

2) Odstąpienie od utworzenia drogi 23KDW na działce nr 590, z uwagi na pozostawienie reszty działki z przeznaczeniem pod zabudowę o szerokości jedynie 10 m;

3) Wyznaczenie działki budowlanej na terenie leśnym od strony ul. Polnej na działce nr 579

4) Umożliwienie lokalizacji zabudowy jednorodzinnej na działce leśnej nr 569/6;

5) Przeznaczenie terenu 5.15R pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

6) Przeznaczenie fragmentu lasu na odcinku od terenu 5.13MN do terenu 5.1MN pod zabudowę mieszkaniową, łącząc się poprzez tą zabudowę z terenem 5.3U,MN (obecnie 5.3MN);

7) Przesunięcie linii rozgraniczającej pomiędzy terenem 5.14ZN a terenem 5.2MN;

8) Zmiana przeznaczenia terenu 5.14ZN na 5.15R;

9) Likwidacja zakazu grodzenia terenu 5.15R i 5.14ZN;

10) Odstąpienie od poszerzania drogi 25KDW (obecnie ozn. 15KD-D) kosztem działki nr 585/3 i części działki nr 585/2;

11) Brak zgodności ustaleń planu ze Studium uwarunkowań i kierunków, doprowadzenia do zgodności poprzez przeznaczenie w całości działek nr: 279/1, 279/2 i 278 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

12) Dopuszczenie na działkach nr 313/19 i 313/20 na terenie 2.12ZN,ZP,W, możliwości podnoszenia rzędnych terenu;

13) Zmiana linii zabudowy od rowu z 30 metrów na 6 metrów i tym samym przeznaczenia tego terenu;

14) Przeznaczenie terenów lasów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na części działek nr: 301/2, 268, 270 - wzdłuż ulic Sosnowej, Myśliwskiej i Grzybowej;

15) Dopuszczenie możliwości realizacji ogrodzeń na obszarze 5.18R,W;

16) Przeznaczenie części działek leśnych nr 217, 218 i 219 położonych w głębi terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

17) Lokalizacja drogi na działce nr 653 i 276, wzdłuż działki 179, aż do drogi 43KDW;

18) Zmiana przebiegu linii rozgraniczającej terenu 5.9MN i 5.11MN, 5.19ZN,ZP,W - bliżej cieku wodnego do szerokości 5-7,5 m w jedną stronę od cieku;

19) Pozostawienie obszarów lasów, wzdłuż ul. Polnej, jako teren leśny i nie przeznaczanie ich po zabudowę;

20) Odstąpienie od defragmentacji zwartych kompleksów leśnych i dopuszczania na fragmentach terenów leśnych zabudowy mieszkaniowej;

21) Zmniejszenie obszar lasów w sposób znaczący;

22) Brak połączenia między terenami prywatnymi a lasami państwowymi;

23) Drastyczne zmniejszenie dostępności mieszkańców do terenów lasów;

24) Pominięcie faktu, iż północno-wschodnie obszary gminy stanowią lasy ochronne miasta Białegostoku;

25) Brak strefy ochronnej istniejącego torfowiska (5.14ZN) i dopuszczenie w zbyt bliskim sąsiedztwie zabudowy;

26) Ograniczenie wydajności mediów (infrastruktury);

27) Wprowadzenie zagęszczenia zabudowy poprzez dopuszczanie wydzielenia terenów na małe działki i wprowadzenie zabudowy szeregowej;

28) Przeprowadzenie konsultacji społecznych i poinformowanie mieszańców w sposób niewystarczający;

29) Sprzeciw w stosunku do lokalizacji drogi 15KD-D na działkach 584/32 i 584/33;

30) Odstąpienie od możliwości lokalizacji zabudowy w obrębie działki 323/6 na terenie 2.4MN ze względu na bliską odległość od cieku wodnego. Ochrona tego terenu przed zabudową i degradacją tego obszaru oraz niezgodność obecnych rozwiązań planu z ustaleniami Studium dotyczących ochrony dolin rzecznych;

31) Przeznaczenie działki nr 323/6 pod zieleń naturalną, zieleń urządzona i rowy melioracyjne (2.12ZN,ZP,W) z uwagi na ustalenia Studium i ze względu na obawy wobec realizacji projektowanej zabudowy, która może spowodować zmianę stosunków wodnych na sąsiedniej działce o nr 323/1;

32) Zmiana pozostawionych terenów lasów (na działce 569/6) na obszar przeznaczony do odlesienia;

33) Przesunięcie linii rozgraniczających terenu 4.2MN z działki nr 562/5 na działkę nr 569/6, z powodu możliwej kolizji realizacji drogi z linią energetyczną i jej słupami oraz ze względu na niekorzystny podział działek;

34) Przywrócenie zapisów projektu planu do wersji przedstawionej na poprzednim wyłożeniu planu do publicznego wglądu. Zachowanie lasu na działce nr 572/1 przylegającej do działki 572/4 oraz na działce nr 573 w rejonie Traktu Napoleońskiego, a przeznaczenie obszaru pod zabudowę wzdłuż ulicy Polnej jako kontynuacja zabudowy na terenie 4.5MN;

35) Odstąpienie od powiększenia terenu zabudowy mieszkaniowej 5.3MN z uwagi m.in. na zagrożenie dla zwierząt.