

**UCHWAŁA NR XXXVII/286/2018
RADY GMINY TUROŚŃ KOŚCIELNA**

z dnia 19 lipca 2018 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego części wsi Zalesiany, Niewodnica Kościelna, Markowszczyzna, Tolcze i Trypucie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 i 1000) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 i 1566), w związku z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I.

– POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego części wsi Zalesiany, Niewodnica Kościelna, Markowszczyzna, Tolcze i Trypucie 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 2000 r., 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. Przeznacza się na cele nieleśne – 1,5476 ha gruntów leśnych na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja DGN-III.7151.13.2018 z dnia 19 kwietnia 2018 r.).

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego części wsi Zalesiany, Niewodnica Kościelna, Markowszczyzna, Tolcze i Trypucie zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, złożonego z dwóch arkuszy.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 148,56 ha, w większości objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego części wsi Zalesiany, Niewodnica Kościelna, Markowszczyzna, Tolcze, Trypucie w gminie Turośń Kościelna uchwalonym uchwałą Nr XXII/160/05 Rady Gminy Turośń Kościelna z dnia 7 lipca 2005 r (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 187, poz. 2146), wprowadzającym w jego granicach zakaz zabudowy w związku z przewidywanym wówczas korytarzem drogi ekspresowej S19, której projektowany przebieg obecnie uległ zmianie.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są ponadto załączniki do uchwały:

- 1) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 2) załącznik Nr 3 – określający sposób realizacji, zapisanych w z planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

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

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku drogi (nie dotyczy ganków, wykuszy, pilastrów itp., o głębokości nie większej niż 1,5 m i przekraczających tę linię na fragmentach do 20% długości elewacji frontowej, o ile nie przekraczają linii rozgraniczającej);
- 3) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zabudowy na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, a w szczególności przyłącza i lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, garaże i budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

- 5) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleni pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu oraz oddzielającą funkcjonalnie i optycznie, stanowiącą pas zwartej zieleni;
- 6) 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 zieleni towarzysząca przy obiektach budowlanych.

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

§ 4. 1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu będące ustaleniami obowiązującymi to:

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole przeznaczenia terenów;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) P,U – tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej;
- 3) R – tereny rolnicze;
- 4) R,ZL – tereny rolnicze i lasy;
- 5) ZL – lasy;
- 6) ZD – tereny ogrodów działkowych;
- 7) WS – tereny wód powierzchniowych;
- 8) KD – tereny dróg publicznych;

2. Symbole literowe oznaczają przeznaczenie podstawowe terenu, które może być uzupełnione przeznaczeniem dopuszczonym na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych.

DZIAŁ II.

– USTALENIA PLANU

Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

§ 6. 1. Istniejące budynki o funkcji niekolidującej z ustaleniami planu przeznacza się do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania tych budynków na warunkach określonych w ustaleniach planu.

2. Nową zabudowę należy realizować zgodnie z linią zabudowy określoną na rysunku planu (nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących) i innymi warunkami określonymi w ustaleniach planu.

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

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady kolorystyki zabudowy:

- 1) ściany zewnętrzne budynków, jeżeli są tynkowane, należy projektować białe lub w kolorach jasnych, o niskim nasyceniu barw, z dopuszczeniem akcentów w kolorach ciemniejszych (nie dotyczy elewacji wykonanych z materiałów naturalnych np. kamień, cegła, drewno);
- 2) dachy inne niż płaskie należy projektować w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu.

2. Dopuszcza się inną kolorystykę ścian budynków na terenach zabudowy produkcyjnej i usługowej.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu.

§ 8. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz kształtowania krajobrazu przy realizacji inwestycji ustala się obowiązek spełnienia wszystkich zasad określonych w planie oraz:

- 1) utrzymanie naturalnej roślinności do czasu rozpoczęcia inwestycji;
- 2) zachowanie istniejących zadrzewień i lasów niekolidujących z przyszłym zagospodarowaniem i wkomponowanie ich w zagospodarowanie działki budowlanej jako zieleni, kształtując ją wielopiętrowo o wysokim stopniu bioróżnorodności;
- 3) zagospodarowanie terenu, wolnego od zabudowy i infrastruktury, zielenią urządzoną, stanowiącą harmonijne uzupełnienie planowanej zabudowy, podkreślającą jej walory przestrzenne i użytkowe;
- 4) wprowadzenie zieleni izolacyjnej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 5) zagospodarowanie działek budowlanych w sposób zachowujący ich naturalne ukształtowanie z dopuszczeniem przekształceń terenu wyłącznie w celu posadowienia obiektów budowlanych, zapewnienia odpowiedniego do potrzeb zagospodarowania (dojść, dojazdów, placów) i nie odprowadzania wód opadowych na nieruchomości sąsiednie.

§ 9. W zakresie kształtowania zieleni ustala się:

- 1) wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 10 miejsc postojowych;
- 2) nasadzenie w pasach drogowych drzew i krzewów o gatunkach odpowiednich do nasadzeń przydrożnych pod względem estetyki i odporności – w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej, z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

§ 10. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przy realizacji inwestycji należy stosować skuteczne zabezpieczenia gruntów oraz wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem;

§ 11. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniami wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery w wielkościach przekraczających dopuszczalne normy określone w przepisach odrębnych.

§ 12. W zakresie ochrony przed hałasem, ustala się:

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku, wg przepisów odrębnych względem rodzaju wprowadzanej funkcji terenu;
- 2) stosowanie przegród o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz indywidualnych rozwiązań tłumiących hałas technologiczny np. odpowiednio dobrane i właściwie zamontowane maszyny i urządzenia.

§ 13. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów w oparciu o Plan Gospodarki Odpadami Województwa Podlaskiego oraz Regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Turośń Kościelna.

Rozdział 3.

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

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem występują dwa zabytki archeologiczne, nie wpisane do rejestru zabytków, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczone na rysunku planu:

- 1) Niewodnica Kościelna (stanowisko nr 9) - AZP 38-85/55 - obozowisko, osada (?);
- 2) Niewodnica Kościelna (stanowisko nr 10) - AZP 38-85/56 - punkt osadniczy.

2. W obrębie stanowisk archeologicznych, o którym mowa w ust. 1, prowadzenie robót ziemnych wymaga przeprowadzenia badań archeologicznych, o których zakresie i rodzaju decyduje wojewódzki konserwator zabytków.

3. Podział działek, na których znajdują się stanowiska, o których mowa w ust. 1, możliwy jest jedynie wówczas, gdy linia podziału nie przebiega przez te stanowiska.

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem nie występują inne zabytki, niż wymienione w §14, nie występują również obiekty dziedzictwa kulturowego, ani dobra kultury współczesnej.

2. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego zachowuje się naturalne ukształtowanie terenu, istniejący podział działek rolnych z wyodrębnionymi widokowo miedzami, lasy i zadrzewienia śródpolne.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 16. 1. Przestrzeniami publicznymi na terenie planu są:

- 1) drogi;
- 2) przestrzenie ogólnodostępne przed budynkami z funkcją usługową.

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

- 1) wzbogacenie przestrzeni publicznej zielenią urządzoną i elementami małej architektury takimi jak ławki, oświetlenie itp.;
- 2) stosowanie ujednoliconej formy oznakowania informacji gminnej i elementów małej architektury;
- 3) stosowanie nawierzchni przystosowanej do poruszania się osób niepełnosprawnych;
- 4) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej.

Rozdział 5.

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

§ 17. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 18. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości na podstawie przepisów odrębnych.

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

3. W granicach planu przewiduje się podziały geodezyjne:

- 1) w celu wydzielenia dróg lub urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) służące poprawie warunków zagospodarowania istniejących działek budowlanych;
- 3) wydzielające nowe działki budowlane na terenach wskazanych w planie do zabudowy, przy czym ustala się:
 - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej:
 - 1500 m² dla działek przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną i usługową na terenach P,U,
 - 800 m² dla działek przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenach MN.
 - b) kąt linii podziału nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do drogi zbliżony do kąta prostego z tolerancją 20°.

4. Podziały nieruchomości powinny uwzględniać ustalenia planu w sposób umożliwiający zagospodarowanie działek budowlanych zgodnie z ich przeznaczeniem oraz zasadami i warunkami określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

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

Rozdział 7.

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

§ 19. Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi na terenie objętym planem należy zapewnić m.in. wymagania w zakresie dojazdów pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych.

§ 20. 1. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić pasy technologiczne infrastruktury technicznej wynoszące:

- 1) 7 m obustronnie od osi linii 15 kV;
- 2) 20 m obustronnie od osi linii 110 kV;
- 3) zgodne z przepisami odrębnymi od innych sieci i urządzeń.

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

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

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 21. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru w granicach planu zapewniają:

- 1) drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami KD;
- 2) drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami KDW;
- 3) istniejące drogi wewnętrzne do działek rolnych i leśnych;
- 3) drogi wewnętrzne, wydzielane w zależności od bieżących potrzeb w zapewniające dojazdy do działek budowlanych, o których mowa w § 18 ust. 5.

2. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1) 1KD-Z – droga powiatowa (ul. Kościelna), zbiorcza, w projektowanych liniach rozgraniczających o szerokości 20 m – poszerzenie linii rozgraniczających po stronie północno-wschodniej o obszar faktycznie zajęty pod pas drogowy (do linii istniejących ogrodzeń), jezdnia 1x2 pasy ruchu;
- 2) 2KD-Z – droga powiatowa (ul. Mostowa), zbiorcza, w istniejących liniach rozgraniczających o szerokości 15 m, jezdnia 1x2 pasy ruchu;
- 3) 3KD-D – droga gminna dojazdowa w istniejących liniach rozgraniczających o szerokości 9 m, jezdnia 1x2 pasy ruchu;
- 4) 4KD-D – droga gminna, dojazdowa, w projektowanych liniach rozgraniczających o szerokości 12 m, jezdnia 1x2 pasy ruchu;
- 5) 5KD-Z – droga powiatowa, zbiorcza, w istniejących liniach rozgraniczających o szerokości 15 - 18 m, jezdnia 1x2 pasy ruchu;
- 6) 6KD-D – droga gminna, dojazdowa, w projektowanych liniach rozgraniczających o szerokości 12 m, jezdnia 1x2 pasy ruchu;
- 7) 7KD-D – droga gminna, dojazdowa, w projektowanych liniach rozgraniczających o szerokości 10 m, jezdnia 1x2 pasy ruchu;
- 8) 8KD-D – droga gminna dojazdowa, w projektowanych liniach rozgraniczających o szerokości 10 m, jezdnia 1x2 pasy ruchu;
- 9) 9KD-Z – droga gminna, zbiorcza, w liniach rozgraniczających wg odczytu geometrycznego na rysunku planu, jezdnia 1x2 pasy ruchu;

- 10) 10KD-G – droga wojewódzka nr 678, główna, w liniach rozgraniczających wg odczytu geometrycznego na rysunku planu, jezdni 2x2 pasy ruchu;
- 11) 1KDW – droga wewnętrzna dojazdowa w projektowanych liniach rozgraniczających o szerokości 10 m;
- 12) 2KDW – droga wewnętrzna dojazdowa w istniejących liniach rozgraniczających.

2. Szczegółowy przebieg jezdni, infrastruktury technicznej oraz innych elementów zlokalizowanych w drogach pozostawia się do uściślenia w projektach budowlanych.

§ 22. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi:

- 1) zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa – minimum 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 mieszkanie;
- 2) zabudowa produkcyjna i usługowa – zgodnie z potrzebami, ale nie mniej niż:
 - a) 20 miejsc postojowych na 100 pracowników produkcji,
 - b) 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług.

2. Do powierzchni użytkowej usług nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych i zapleczy socjalnych.

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

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 23. W zakresie zasad lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się dostosowanie parametrów projektowanej gminnej infrastruktury technicznej do przewidywanych potrzeb w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania);
- 2) dopuszcza się przebudowę istniejącej infrastruktury.

§ 24. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej,
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć wody w zakresie określonym w przepisach odrębnych.

§ 25. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków docelowo do gminnej kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się budowę:
 - a) przydomowych oczyszczalni ścieków będących wyrobami budowlanymi, o przepustowości do 5 m³/dobę, wykorzystywanych na potrzeby gospodarstwa domowego lub rolnego, w ramach zwykłego korzystania z wód,
 - b) oczyszczalni ścieków będących obiektami budowlanymi, których użytkowanie stanowi szczególne korzystanie z wód,
 - c) tymczasowych zbiorników bezodpływowych funkcjonujących do czasu powstania technicznych możliwości podłączenia do gminnej kanalizacji sanitarnej, pod warunkiem zabezpieczenia ich w przypadku podtopień przed przedostaniem się zanieczyszczeń do środowiska.

§ 26. 1. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z dachów obiektów i innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia (układ czysty) – powierzchniowo do gruntu na użytkowanym terenie;
- 2) odprowadzenie wód opadowych ze szczelnych powierzchni utwardzonych o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi (układ brudny) – do szczelnej kanalizacji deszczowej, a po oczyszczeniu w separatorach z substancji ropopochodnych, piasku i szlamu w stopniu określonym w przepisach odrębnych, do gruntu na użytkowanym terenie.

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

- 1) stosowanie małych zbiorników retencyjnych z możliwością wykorzystania ich do celów gospodarczych i przeciwpożarowych;
- 2) stosowanie rozwiązań ułatwiających lokalną infiltrację – niecek terenowych, rowów i studni chłonnych.

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

- 1) odzyskiwania energii solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach;
- 2) spalania paliw – z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska.

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

§ 28. 1. Zasilanie w energię elektryczną terenu objętego planem ustala się zistniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych niskiego napięcia. Istniejące urządzenia należy dostosować do zwiększonego obciążenia.

2. W przypadku braku technicznych i ekonomicznych możliwości zasilania projektowanych obiektów z istniejących urządzeń należy przewidzieć nowe w zależności od potrzeb.

3. Dopuszcza się przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych.

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

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

§ 30. Odpady komunalne, należy gromadzić w pojemnikach w sposób umożliwiający selektywną zbiórkę odpadów, zgodnie z Regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie Gminy Turośń Kościelna.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 11.

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

§ 32. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu w wysokości:

- 1) 30 % (słownie – trzydzieści procent) – dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1P,U, 2P,U i 3P,U;
- 2) 1% (słownie – jeden procent) – dla pozostałych terenów w granicach planu.

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 12.

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

§ 33. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1R, 2R, 3R, 4R,ZL, 5R,ZL, 6R, 7R,ZL, 8R,ZL, 9R,ZL, 10R,ZL, 11R, 12R,ZL, 13ZL, 14R,ZL, 15R,ZL, 16R, 17R i 18R to istniejące tereny rolnicze i lasy wraz z drogami dojazdowymi przeznaczone do zachowania i dalszego rolniczego lub leśnego użytkowania.

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

- 1) należy utrzymać dotychczasowy sposób użytkowania gruntów, głównie jako gruntów ornych, łąk, pastwisk i lasów oraz naturalny otwarty charakter przestrzeni i krajobrazu;
- 2) na gruntach zewidencjonowanych jako grunty leśne należy prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) na gruntach zewidencjonowanych jako grunty rolne istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia należy pozostawić jako zieleń naturalną;
- 4) istniejące cieki i rowy odwadniające należy zachować w stanie otwartym, zapewnić drożność przepływu wody oraz renaturalizację linii brzegowej;
- 5) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg oraz drogami wewnętrznymi dojazdowymi rolnymi i leśnymi na dotychczasowych warunkach.

3. Na terenie 1R znajdują się zabytki archeologiczne podlegające ochronie zgodnie z ustaleniami §14.

4. Na terenie 3R zachowuje się ogrodowo-rekreacyjne użytkowanie działek wraz z istniejącymi obiektami i urządzeniami towarzyszący oraz dopuszcza się lokalizację wolno stojących parterowych budynków rekreacji indywidualnej, rozumianych jako budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku, na następujących warunkach:

- 1) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej 8 m od linii rozgraniczającej drogi 1KD-L;
- 2) powierzchnia zabudowy budynków do 35 m², przy czym liczba tych obiektów na działce nie może przekraczać jednego na każde 500 m² powierzchni działki;
- 3) wysokość budynków do 5 m w kalenicy;
- 4) dachy dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 5) teren biologicznie czynny – minimum 70% działki;
- 6) obsługa komunikacyjna – z drogi 1KD-L.

5. Na terenach 4R i 5R należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej WN 110 kV relacji SE Narew - Białystok RPZ-5 zgodnie z ustaleniami §20.

6. Na terenach, o których mowa w ust 1, za wyjątkiem terenu 3R i stanowisk archeologicznych, o których mowa § 14, znajdujących się na terenie 1R dopuszcza się wyłącznie na gruntach ornych, lokalizację zabudowy zagrodowej dla potrzeb prowadzonego gospodarstwa rolnego na następujących warunkach:

- 1) zabudowa posiada wystarczający dla planowanej inwestycji dostęp do drogi publicznej i uzbrojenie terenu;
- 2) budynki należy lokalizować w odległości co najmniej:
 - a) 20 m od linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej, przy czym dla budynku mieszkalnego odległość ta powinna wynosić co najmniej 40 m,
 - b) 8 m od linii rozgraniczających dróg powiatowych,
 - c) 6 m od linii rozgraniczających dróg gminnych publicznych,
 - d) 6 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych dojazdowych rolnych i leśnych,
 - e) 7 m od osi linii 15 kV oraz 20 m od osi linii 110 kV,

f) 10 m od terenów kolejowych, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, przy czym dla budynku mieszkalnego odległość ta powinna być większa, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych,

g) 20 m od rowów i cieków wodnych;

3) projektowana zabudowa powinna spełniać następujące wskaźniki:

a) wysokość budynków – maksimum 10 m,

b) dachy:

- budynku mieszkalnego – dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,

- pozostałych budynków – o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

4) budynki inwentarskie każdego z gospodarstw nie mogą przekraczać łącznie 5 jednostek przeliczeniowych DJP (nie dotyczy koni dla potrzeb jeździectwa), za wyjątkiem budynków inwentarskich zlokalizowanych w odległości co najmniej 100 m od istniejących budynków mieszkalnych na nieruchomościach sąsiednich.

§ 34. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN i 8MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

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

1) przewiduje się realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną;

2) pozostawia się istniejącą zabudowę zagrodową z możliwością realizacji budynków gospodarczych dla potrzeb indywidualnych gospodarstw rolnych i ogrodniczych oraz gospodarstw hodowlanych w ograniczonym zakresie – do 3 jednostek przeliczeniowych DPJ łącznie ze stanem istniejącym (nie dotyczy hodowli koni dla potrzeb jeździectwa);

3) dopuszcza się realizację budynków usługowych o łącznej powierzchni użytkowej usług na każdej z działek budowlanych do 120 m², w których prowadzona działalność nie będzie wymagała realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

3. Na terenach, o których mowa w ust 1 ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) budynki mieszkalne należy realizować wyłącznie w formie budynków wolnostojących,

2) ewentualną zabudowę usługową należy lokalizować jako wspólną z budynkiem mieszkalnym lub w formie oddzielnego budynku wolnostojącego;

3) ewentualną zabudowę gospodarczą należy lokalizować w głębi działki;

4) zabudowę należy kształtować w sposób ograniczający widok na dziedziniec gospodarczy np. przysłonić zabudową, parkanem lub zielenią izolacyjną;

5) zabudowę rolniczą i ewentualną usługową należy kształtować w sposób jak najmniej uciążliwy dla zabudowy mieszkaniowej na działce sąsiedniej (w przypadku sąsiedztwa z zabudową mieszkaniową na działce przyległej stosować ogrodzenia pełne i zielen izolacyjną w formie zwartej żywopłotu z roślin zimozielonych);

6) obsługa komunikacyjna – z dróg przyległych.

4. Na terenach, o których mowa w ust 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu;

1) wysokość budynków – maksimum 10 m;

2) dachy:

a) budynków mieszkalnych – dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°,

b) pozostałych budynków – o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°,

3) powierzchnia zabudowy – maksimum 40%;

- 4) teren biologicznie czynny – minimum 40%;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5.

5. Na terenie 2MN przewiduje się likwidację istniejących dróg wewnętrznych dojazdowych. W przypadku podziału terenu na mniejsze działki budowlane należy wprowadzić inny układ dróg wewnętrznych o szerokości minimum 8 m w liniach rozgraniczających, zapewniający bezpośrednią obsługę komunikacyjną każdej z działek budowlanych.

§ 35. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 9MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na polepszenie warunków zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej przyległej do granic planu – do zagospodarowania zielenią urządzoną i dojazdem.

§ 36. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1P,U, 2P,U i 3P,U przeznacza się pod zabudowę produkcyjną i usługową.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, przewiduje się realizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z działalnością produkcyjną i usługową oraz magazynów, składów, dróg wewnętrznych, placów, parkingów i innych obiektów i urządzeń towarzyszących i zieleni urządzonej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się funkcję mieszkaniową wyłącznie dla osób związanych z funkcjonowaniem, obsługą i dozorem obiektów produkcyjnych i usługowych o powierzchni użytkowej nie większej niż 20 % powierzchni użytkowej budynków usługowych lub produkcyjnych.

4. Na terenach, o których mowa w ust.1, wyklucza się przedsięwzięcia zaliczane do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

5. Na terenach, o których mowa w ust 1 ustala się następujące warunki oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) należy projektować budynki o architekturze współczesnej, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
- 2) część dostępną dla klientów i administracyjną zabudowy należy kształtować jako reprezentacyjną i lokalizować frontem do drogi, z której przewiduje się główny wjazd na teren inwestycji;
- 3) teren pomiędzy fasadą frontową budynku, a linią rozgraniczającą drogi należy przeznaczyć na dojścia do budynku, miejsca postojowe i zieleni urządzoną z elementami małej architektury;
- 4) zaplecze składowe i gospodarcze należy lokalizować w głębi działki budowlanej oraz przysłonić od strony drogi dojazdowej budynkiem z częścią administracyjną, zielenią izolacyjną lub innymi elementami zagospodarowania;
- 5) przy zagospodarowaniu działki budowlanej należy obowiązkowo wprowadzić na własnym terenie zwartą zieleni izolacyjną wokół granic działki od strony sąsiadującej z terenem o innej funkcji lub innym sposobie zagospodarowania;
- 6) wskaźniki zabudowy:
 - 5) wysokość budynków – maksimum 15 m,
 - 6) dachy kształtowane indywidualnie w zależności od powierzchni przykrycia, rozpiętości konstrukcyjnej, potrzeb doświetlenia pomieszczeń, itp;
 - 7) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,
 - 8) teren biologicznie czynny – minimum 15%,
 - 9) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8.
- 2) obsługa komunikacyjna – z przyległych dróg gminnych.

§ 37. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem WS to istniejąca rzeka Czaplinańska.

2. Utrzymuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu i przeznacza do zachowania w formie otwartego koryta jako element krajobrazu.

3. Wprowadza się obowiązek zapewnienia drożności przepływu wody.

§ 38. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem ZD to istniejące ogrody działkowe do dalszego użytkowania na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących ogrodów działkowych.

§ 39. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1KD-L, 2KD-L, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-L, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-Z, 10KD-G oraz 1KDW i 2KDW przeznaczają się pod drogi zgodnie z zasadami określonymi w §16 i §21.

DZIAŁ IV.

POSTANOWIENIA KOŃCOW

§ 40. Uchyla się uchwałę Nr XXII/160/05 Rady Gminy Turośń Kościelna z dnia 7 lipca 2005 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zalesiany, Niewodnica Kościelna, Markowszczyzna, Tołcze, Trypucie w gminie Turośń Kościelna (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 187, poz. 2146).

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

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

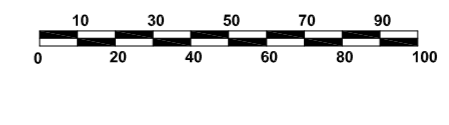
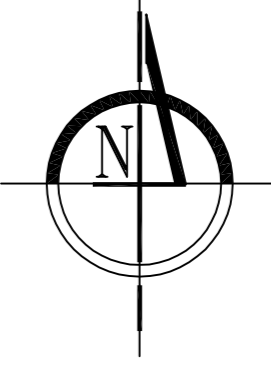
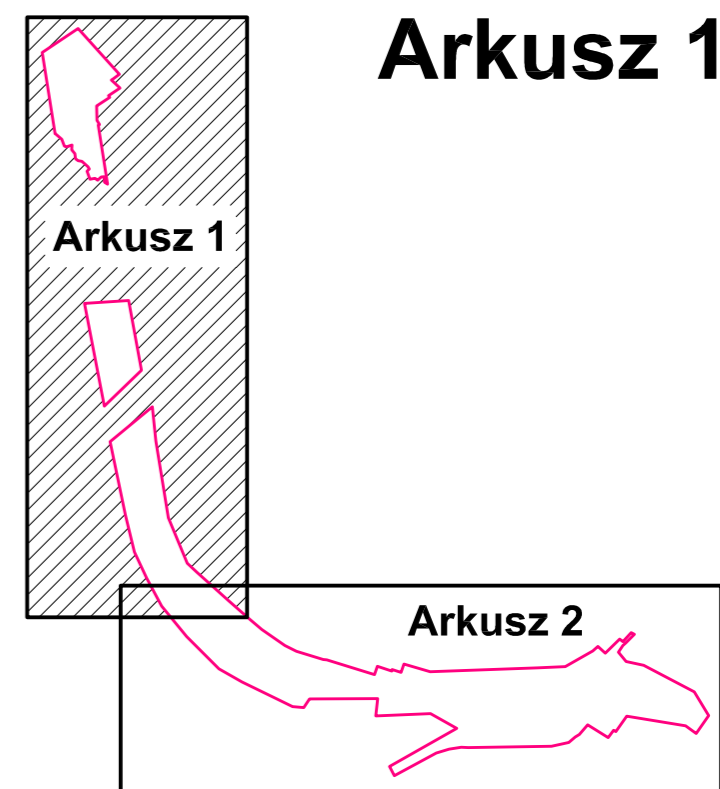
Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Kowalewicz

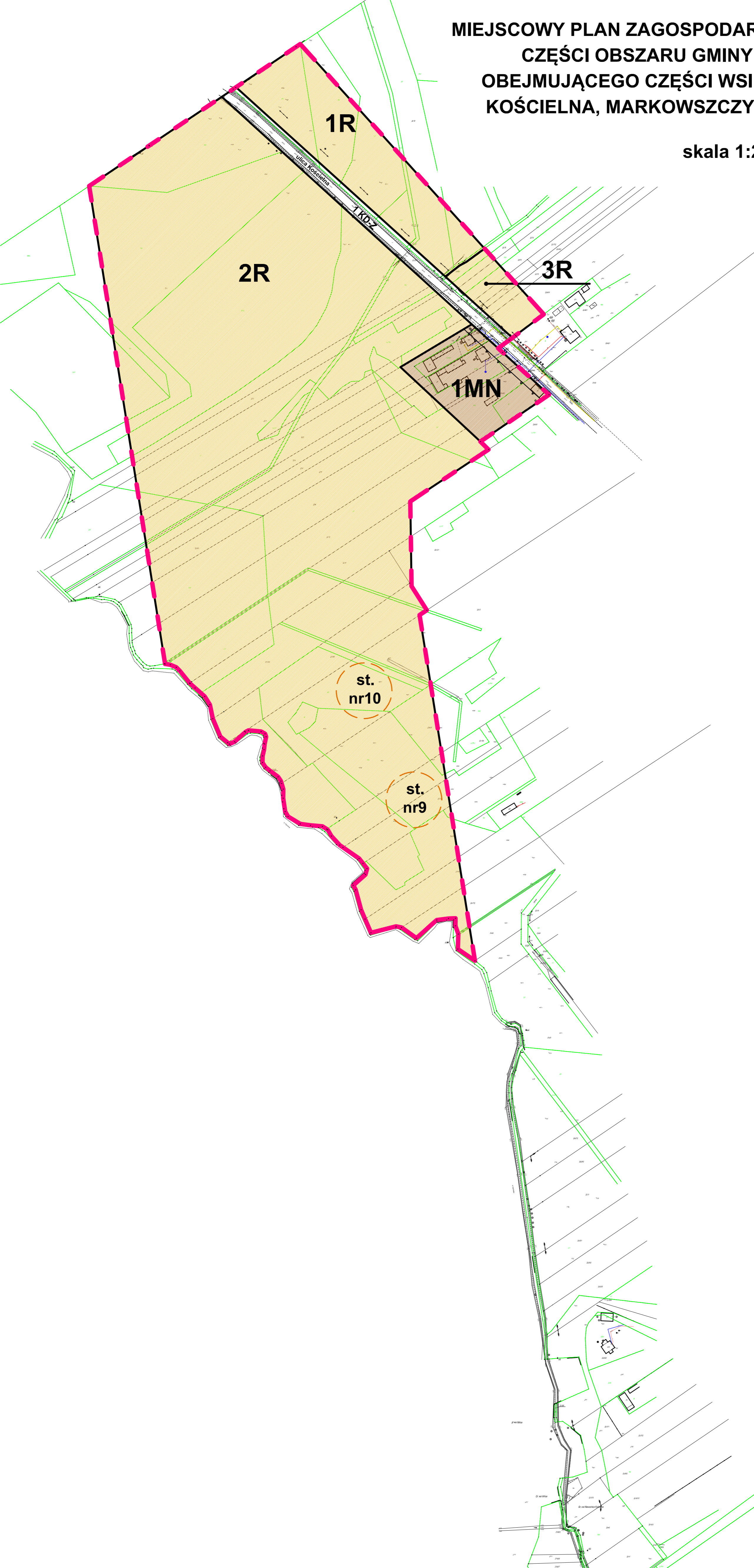
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI OBSZARU GMINY TUROŚŃ KOŚCIELNA
OBEJMUJĄCEGO CZĘŚCI WSI ZALESIANY, NIEWODNICA
KOŚCIELNA, MARKOWSZCZYŻNA, TOŁCZE I TRYPUCIE**

skala 1:2000

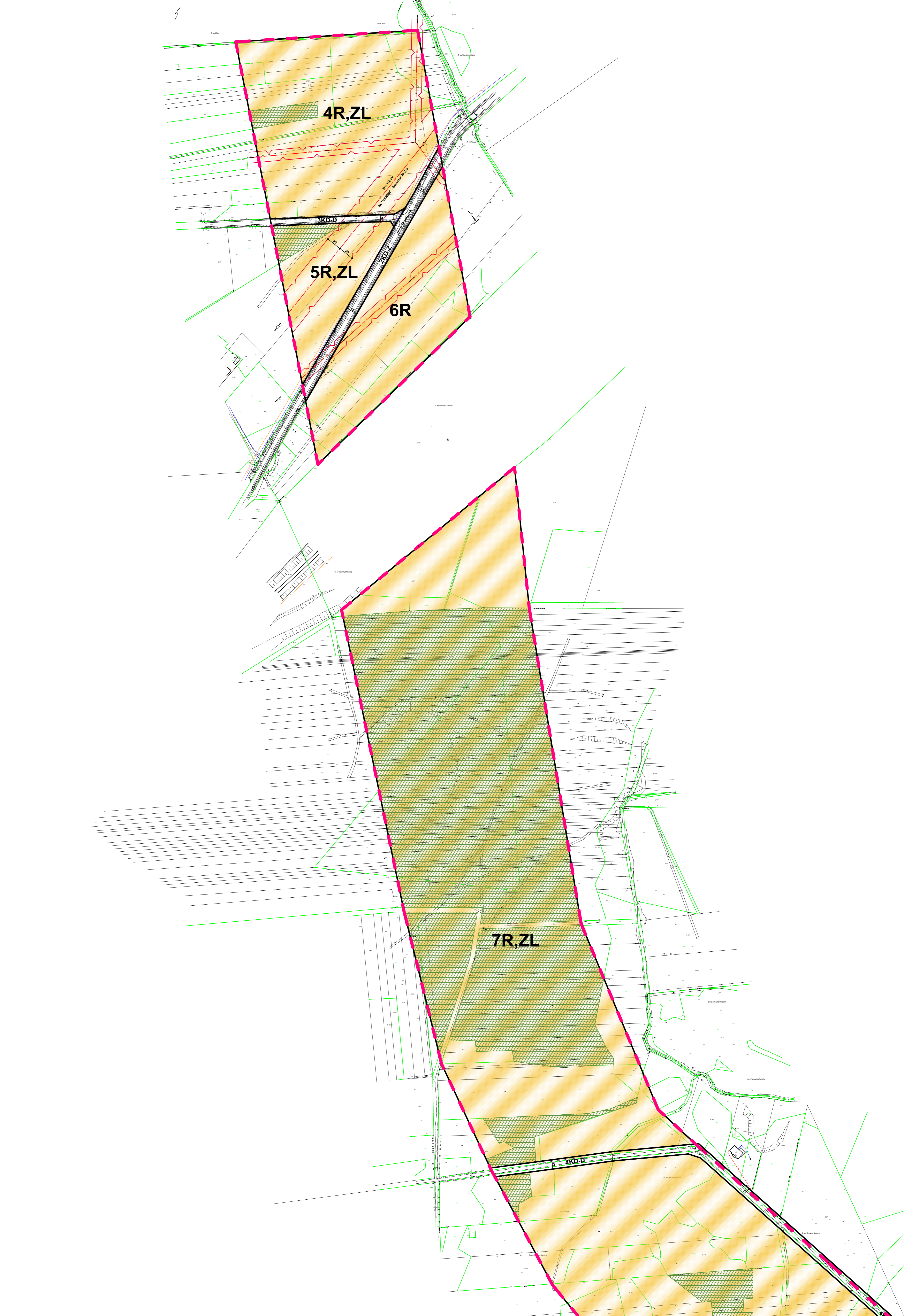
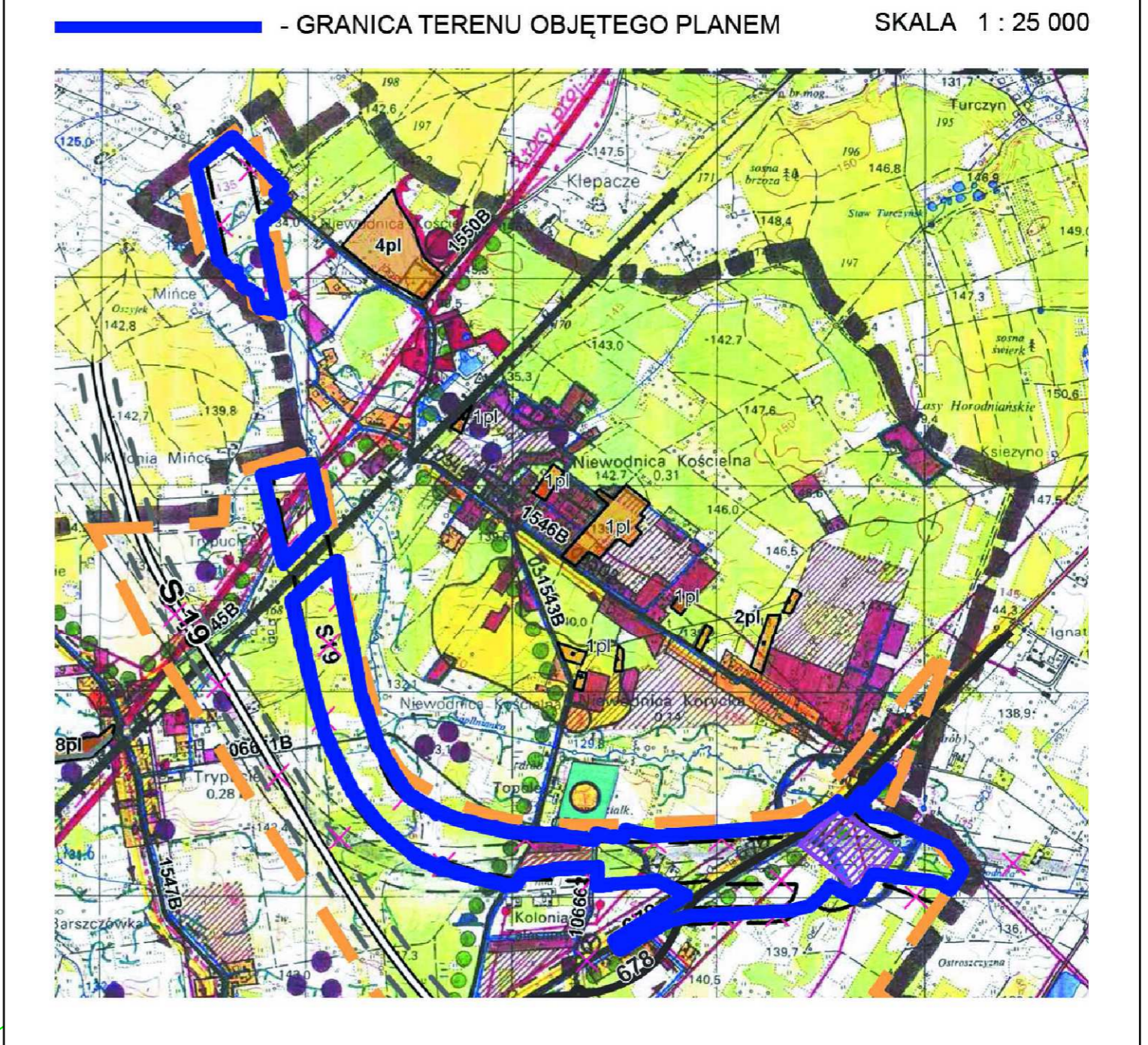
Arkusz 1



PRZEZNACZENIE TERENOW		ZNAKI GRAFICZNE	
MN	tereny zabudowy mieszkaniowej wielokostrowej	[Pink dashed line]	granicz obszar objętego planem
P.U	tereny zabudowy przemysłowej i usługowej	[Black dashed line]	linia rozgraniczająca
R	tereny rekreacyjne	[Black dashed line]	linia zabudowy mieszkaniowej
R.ZL	tereny rekreacji i leśnej	[Red dashed line]	linia napowietrzna 110 kV
R.ZL	leśny	[Red dashed line]	linia napowietrzna 10 kV
ZD	[Red dashed line]	granica pasa technologicznego linii elektroenergetycznej	
WS	tereny usług publicznych	[Red dashed line]	grunt leśny
KD	tereny obsługi publicznych	[Red dashed line]	transformator skrajowy
KDW	tereny obsługi wewnętrznych	[Red dashed line]	st. nr...
		[Red dashed line]	starożytność archeologiczna

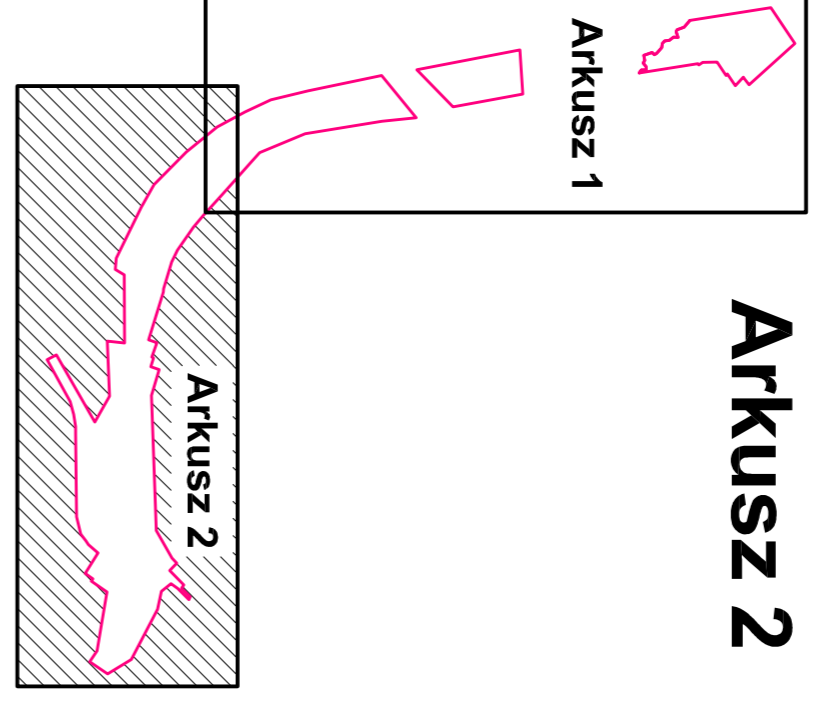
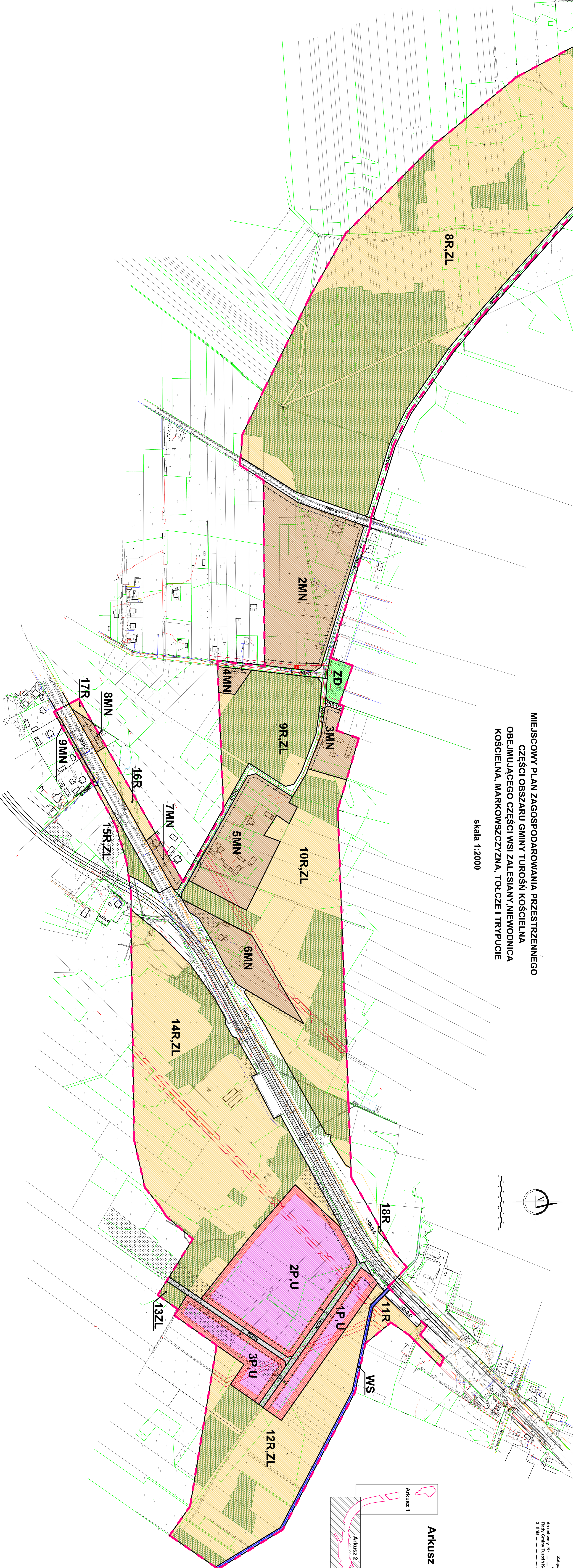
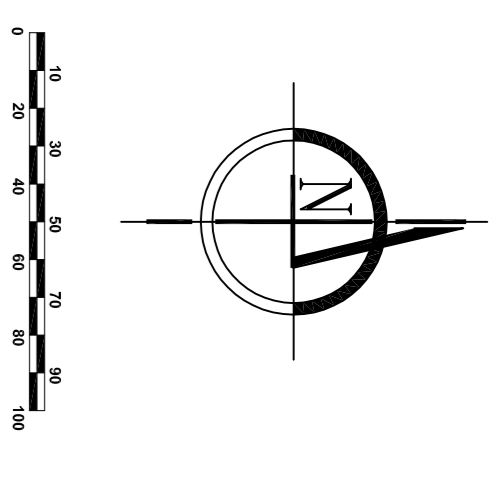


**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TUROŚŃ KOŚCIELNA
UCHWALONE UCHWAŁĄ NR XVII/89/2000 RADY GMINY TUROŚŃ KOŚCIELNA
Z DNIA 4 LUTEGO 2000 r., ZMIENIONE UCHWAŁAMI:
- NR XXVI/189/2009 Z DNIA 4 LIPCA 2009 r.
- NR XXXIV/267/2018 Z DNIA 27 KWIEŚNIA 2018 r.**



MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI OBSZARU GMINY TURZOŃ KOŚCIELNA
OBJĘJĄCEGO CZĘŚCI WSI ZALESIANY, NIEWODNICA
KOŚCIELNA, MARKOWSZCZYŻNA, TOŁCZE I TRYPUCCIE

skala 1:2000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVII/286/2018
Rady Gminy Turośń Kościelna
z dnia 19 lipca 2018 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego części wsi Zalesiany, Niewodnica Kościelna, Markowszczyzna, Tolcze i Trypucie

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz.1073 ze zm.) 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 (Dz.U. z 2017r. poz. 1405 ze zm.), rozstrzyga się, co następuje:

1. Uznaje się za bezprzedmiotowe uwagi dotyczące:

- 1) przeznaczenia działek nr 57/4 i 57/5 we wsi Trypucie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) wskazania działek nr 71/10, 71/9, 71/8, 71/7, 71/6, 71/5, 71/16, 71/17, 72/8, 72/1, 73 i 89/2 w Zalesianach pod budownictwo w celu realizacji 4 obiektów handlowo-usługowych.

2. Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) wskazania działek nr 71/10, 71/9, 71/8, 71/7, 71/6, 71/5, 71/16, 71/17, 72/8, 72/1, 73 i 89/2 w Zalesianach pod budownictwo w celu realizacji 140 domów jednorodzinnych;
- 2) przeznaczenia działek nr 12/2 i 244 w Niewodnicy Kościelnej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) przeznaczenia działki nr 203/2 we wsi Trypucie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 4) dostosowania klas użytków na działce nr 64/1 w Trypuciach do stanu faktycznego (zdaniem wnioskodawcy działka nr 64/1 jest łąką, a nie lasem);
- 5) nieuzasadnionego pozostawienia działek nr 1/3 i 71/4 w Tolczach w dotychczasowym użytkowaniu (zdaniem wnioskodawcy drzewostan o niskiej jakości uniemożliwia prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej, a położenie w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej i planowanej drogi krajowej predysponuje ten teren do wykorzystania budowlanego).

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Kowalewicz

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVII/286/2018
Rady Gminy Turośń Kościelna
z dnia 19 lipca 2018 r.

Sposób realizacji zapisanych w planie zagospodarowania części obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego części wsi Zalesiany, Niewodnica Kościelna, Markowszczyzna, Tolcze i Trypucie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz.1073 ze zm.) stwierdza się, że na obszarze planu nie przewiduje się realizacji infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy, wynikającej z opracowanego planu.

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Kowalewicz

Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz.994 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Turośń Kościelna, obejmującego części wsi Zalesiany, Niewodnica Kościelna, Markowszczyzna, Tołcze i Trypucie, przystąpiono na podstawie uchwały Nr X/75/2015 Rady Gminy Turośń Kościelna z dnia 29 października 2015.

Potrzeba opracowania planu wynika z konieczności zniesienia zakazu wszelkiej zabudowy na terenach dotychczasowej rezerwy pod przebieg drogi ekspresowej S19 wprowadzonej w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Zalesiany, Niewodnica Kościelna, Markowszczyzna, Tołcze, Trypucie w gminie Turośń Kościelna, uchwalonym uchwałą Nr XXII/160/05 Rady Gminy Turośń Kościelna z dnia 7 lipca 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Pod. Nr 187, poz. 2146). Przebieg projektowanej drogi ekspresowej, naniesionej również w sporządzonej w 2009 r. zmianie „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna”, obecnie okazał się nieaktualny. Zniesienie zakazu zabudowy jest pilne ze względu na roszczenia właścicieli gruntów objętych tym zakazem, którzy domagają się odszkodowania z uwagi na ograniczenia prawa do korzystania z posiadanych nieruchomości.

Opracowanie i uchwalenie nowego planu wymagało wyprzedzającego opracowania zmiany studium, gdyż zgodnie z § 9 ust 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073), ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, przy czym w myśl art. 20 ww. ustawy plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Stosowna zmiana studium została uchwalona uchwałą Nr XXXIV/267/2018 Rady Gminy Turośń Kościelna z dnia 27 kwietnia 2018 r.

W wyniku podjęcia powyższej uchwały opracowany plan nie narusza ustaleń studium gminy.

Projekt planu składa się z części tekstowej oraz z części graficznej: rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały (sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:2000 – co spełnia wymagania art. 16 ust.1 ustawy).

W projekcie planu ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniając interes prywatny i publiczny. Uwzględniono zarówno prawo własności, jak i prawo do podejmowania działań, które pozwolą zrealizować zasadę zrównoważonego rozwoju. Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego.

Projekt przedmiotowego planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zachowaniem jej jawności i przejrzystości. Otrzymał wszystkie wymagane prawem opinie i uzgodnienia. Jednocześnie 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 (Dz. U. z 2017 r. poz.1405 ze zm.).

Do projektu planu wpłynęły liczne wnioski. Wszystkie wnioski możliwe do spełnienia w opracowywanym planie zostały uwzględnione. Większość wniosków wykraczała poza zakres planu.

Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęły również uwagi. Jedną uwagę dotyczącą przesunięcia linii rozgraniczającej pomiędzy terenem rolnym, a terenem przeznaczonym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wyłącznie w obrębie nieruchomości należącej do wnioskodawcy uwzględniono. Dwie uwagi uznano za bezprzedmiotowe. Jedną z nich dotyczyła działek nr 57/4 i 57/5 we wsi Trypucie położonych poza granicami planu, druga dotyczyła umożliwienia realizacji 4 obiektów handlowo-usługowych na działkach nr 71/10, 71/9, 71/8, 71/7, 71/6, 71/5, 71/16, 71/17, 72/8, 72/1, 73 i 89/2 w Zalesianach, co w planie jest możliwe z uwagi na przeznaczenie tych działek lub ich części pod zabudowę produkcyjno-usługową.

Nie uwzględniono natomiast uwagi dotyczącej umożliwienia na tych działkach realizacji jednocześnie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, gdyż funkcja ta byłoby sprzeczna z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Turośń Kościelna”. Studium to zostało zmienione właśnie w celu możliwości procedowania niniejszego planu. W zmianie studium działki te

w większości zostały wskazane pod produkcję i usługi. Ponadto przeznaczenie terenu pod produkcję i usługi uniemożliwia lokalizację w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy wyłącznie mieszkaniowej, gdyż takie połączenie funkcji niepotrzebnie budziłoby w przyszłości konflikty z powodu uciążliwości jakie niesłaby działalność gospodarcza w stosunku do zabudowy mieszkaniowej.

Również przeznaczenie działek nr 12/2 i 244 w Niewodnicy Kościelnej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną byłoby sprzeczne z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Turośń Kościelna”. Działki te stanowią użytki zielne położone w dolinie rzeki Horodnianki. Są to grunty niewskazane do zabudowy, o wysokim poziomie wód gruntowych narażone na zalewanie wodami roztopowymi. Dlatego też uwaga dotycząca tych działek nie może zostać uwzględniona.

Sprzeczne ze studium gminy byłoby również przeznaczenie części działki nr 203/2 we wsi Trypucie znajdującej się w granicach planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Ponadto wprowadzenie tej zabudowy na znacznym obszarze uniemożliwia przebiegająca przez działkę linia wysokiego napięcia.

Także uwaga dotycząca dostosowania klas użytków na działce nr 64/1 w Trypuciach do stanu faktycznego nie może zostać uwzględniona, gdyż przeznaczenie działki w planie pod rolę i las wynika z rejestru gruntów określonych w bazie danych.

Również inne niż leśne przeznaczenie działek nr 1/3 i 71/4 w Tołczach nie jest możliwe. Działki te wraz z innymi tworzą większy kompleks leśny, w planie wskazany do zachowania, co jest zgodne z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Turośń Kościelna”. Ponadto grunt leśny z mocy obowiązującego prawa podlega ochronie, a lasy w promieniu 10 km od granic miasta Białegostoku powinny być traktowane jak lasy ochronne.

Wobec powyższego lista nieuwzględnionych uwag przedstawia się następująco:

1) uwaga dotycząca wskazania działek nr 71/10, 71/9, 71/8, 71/7, 71/6, 71/5, 71/16, 71/17, 72/8, 72/1, 73 i 89/2 w Zalesianach pod budownictwo w celu realizacji 140 domów jednorodzinnych;

2) uwaga dotycząca przeznaczenia działek nr 12/2 i 244 w Niewodnicy Kościelnej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;

3) uwaga dotycząca przeznaczenia działki nr 203/2 we wsi Trypucie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;

4) uwaga dotycząca dostosowania klas użytków na działce nr 64/1 w Trypuciach do stanu faktycznego (zdaniem wnioskodawcy działka nr 64/1 jest łąką, a nie lasem);

5) uwaga dotycząca nieuzasadnionego pozostawienia działek nr 1/3 i 71/4 w Tołczach w dotychczasowym użytkowaniu.

Skutki finansowe planu:

W związku z uchwaleniem planu gmina Turośń Kościelna nie musi ponieść jakichkolwiek kosztów związanych z realizacją realizacji infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Kowalewicz