

UCHWAŁA NR
RADY GMINY TUROŚŃ KOŚCIELNA

z dnia 2021 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 2021 r. poz. 1372 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.¹⁾) 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), uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 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. Uchwała 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 **16,2671** ha, na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego decyzją Nr DGN-III.7151.17.1.2021 z dnia 8 września 2021 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, Akacją 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;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2021 poz. 784, 922.

- 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 szczególnie w stosunku do pozostałej części terenu;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć ścianą zewnętrzną budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 8) **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, obiekty małej architektury;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 12) **retencji wody** – należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, poprzez np.: budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, niecek chłonnych i zagłębień terenowych porośniętych roślinnością, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;
- 13) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 14) **strefie technicznej lub pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu; strefa techniczna i pas technologiczny to określony teren niezbędny do prawidłowej obsługi urządzeń i ich eksploatacji;
- 15) **system oznakowania** - system lokalnego oznakowania gminy przy użyciu tablic i znaków informacyjnych, w tym m.in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 16) **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 zielenią towarzyszącą 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) dociepleń budynków istniejących,
 - b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - c) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna - o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów - o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - e) wiatrołapów, klatek schodowych i przedsionków – o wysokości maksimum 3,5 m oraz o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - f) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury,
 - 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;
- 9) 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 całym 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 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 przerwane rowu melioracyjnego pomiędzy terenami **5.17R,W** a **5.18R,W** poprzez budowę rowu lub skanalizowanie tego odcinka zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) 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**; 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 18;
 - 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,
 - c) ze względów sanitarnych;
- 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,

- 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 wchodzi:

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

2) teren **2.11U,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) obiektów małej architektury i oświetlenia,

c) słupów ogłoszeniowo-reklamowych,

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 **2.11U,IT,ZP** o którym mowa w ust. 1 pkt 2, zgodnie z ustaleniami §39.

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 określone 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 m² lub zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu - dla terenów oznaczonych w planie symbolem MN i MN,U, z zastrzeżeniem tiretu drugiego,

- 1500² 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 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, komisje, 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.

§ 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,
- 3) dla elektroenergetycznych linii kablowych niskiego i średniego napięcia pas technologiczny - 0,5 m (obustronnie od osi sieci);
- 4) dla sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i telekomunikacyjnej strefa techniczna - określona przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu (obustronnie od osi sieci).

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

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

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 2.11U,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 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,
 - c) 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 m² 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 **2.11U,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 linią 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 **17KD-D** - przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;

2) Od **18KDW** do **49KDW** - przeznaczają 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 **17KD-D**;

3) drogi wewnętrzne: od **18KDW** do **49KDW**.

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;

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

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 10m 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 Napoleński) - ulica lokalna, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu; szerokość w liniach rozgraniczających od 12m do 15m;

ł) od **13KD-D** do **17KD-D** - ulice dojazdowe o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu; szerokości w liniach rozgraniczających od 6m do 9m;

2) dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2: od **18KDW** do **49KDW**.

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, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 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 m² 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 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 17,
- 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 indywidualnych 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 § 23.

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 zielenią 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 **§ 23**.

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

7. Na terenie **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 **zielenią naturalną, zielenią 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 zielenią 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) lokalizację obiektów małej architektury, terenowych urządzeń rekreacyjnych i sportowych,
- c) lokalizację ciągów pieszych, przy zastosowaniu nawierzchni przepuszczalnych,
- d) oczek wodnych i stawów,
- e) lokalizację 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 2.8MN**, 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 terenie **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. 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 %.

§ 39. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2.11U,IT,ZP** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, **a także pod infrastrukturę techniczną i zieleni 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 pozostałych terenach,

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 obiektów małej architektury, terenowych urządzeń rekreacyjnych oraz terenowych urządzeń 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).

§ 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) lokalizację obiektów małej architektury, terenowych urządzeń rekreacyjnych oraz terenowych urządzeń sportowych,
- c) lokalizację ciągów pieszych, przy zastosowaniu nawierzchni przepuszczalnych,
- d) oczek wodnych i stawów,
- e) lokalizację 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 %.

§ 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. 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).

§ 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 mieszkaniowej z dachem płaskim,

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 **4.4MN** 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 **4.16U,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 **4.17ZL** do **4.19ZL** 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. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.15ZP** 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 obiektów małej architektury, terenowych urządzeń rekreacyjnych oraz terenowych urządzeń 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 %.

§ 46. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **5.1MN**, **5.2MN** oraz od **5.4MN** do **5.13MN** 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 §51 i §52.

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

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 na terenach: od 5.1MN do 5.8MN oraz 5.13MN i 5.12MN w wydzieleniu wewnętrznym B.

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).

§ 47 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5.3U,MN, przeznaczony jest pod **zabudowę usługową i 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. 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:

- dla zabudowy mieszkaniowej - od 0 do 0,4,
- dla zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej - od 0 do 1,0,

b) powierzchnia zabudowy:

- maksimum 20 % - w przypadku zabudowy mieszkaniowej,
- maksimum 40 % - w przypadku zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej,

c) teren biologicznie czynny:

- minimum 50 % - w przypadku zabudowy mieszkaniowej,
- minimum 30 % - w przypadku zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej,

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).

§ 48. 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 ciekłu 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 %.

§ 49. 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 %.

§ 50. 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 %.

§ 51. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5.19ZN,ZP,W** przeznaczony jest **pod zielen naturalną, zielen urzadzona i rowy melioracyjne** wraz z obiektami i urzadzeniami 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 zielen urzadzona 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, stawów;

3) dopuszcza się:

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

b) lokalizacje obiektów małej architektury, terenowych urzadzeń rekreacyjnych oraz terenowych urzadzeń sportowych,

c) lokalizacje 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 %.

§ 52. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **5.20ZP, 5.21ZP i 5.22ZP** przeznaczony jest **pod zielen urzadzona** wraz z obiektami i urzadzeniami 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 zielen urzadzona 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 80 %, z zachowaniem istniejącego drzewostanu,

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

2) dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów małej architektury, terenowych urzadzeń rekreacyjnych oraz terenowych urzadzeń 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 %.

§ 53. 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 %.

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 dnia 16 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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
Rady Gminy Turośń Kościelna
z dnia.....2021 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Turośń Kościelna

z dnia.....2021 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 2021 r. poz. 741 z późn. 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 (j.t. Dz. U. z 2021 r. poz. 247) rozstrzyga się, co następuje:

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Turośń Kościelna

z dnia.....2021 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 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) 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. 7054 m²,
- 2) budowy sieci kanalizacji deszczowej o długość ok. 7732 m,
- 3) budowy sieci kanalizacji sanitarnej o długość ok. 7479 m,
- 4) budowy sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej o długość ok. 3444 m,
- 5) budowy sieci wodociągowej o długość ok. 5277 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).