

Projekt

UCHWAŁA NR
RADY GMINY TUROŚŃ KOŚCIELNA

z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego część wsi Niewodnica Kościelna w rejonie ulic Dąbrowskiego, Trakt Napoleoński i Topole

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503z 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 2022. r. poz. 2409), uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego część wsi Niewodnica Kościelna w rejonie ulic Dąbrowskiego, Trakt Napoleoński i Topole 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 ok. 16,8 ha, na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego decyzją Nr z dnia 2023 r.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. **134,133** ha, położony we wsi Niewodnica Kościelna pomiędzy: ulicami: J. H. Dąbrowskiego, Trakt Napoleoński, Topole i rzeką Czaplinianką.

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 2022 r. poz. 1846, 2185 i 2747.

- 3) **działki o charakterze leśnym** – należy przez to rozumieć działki przeznaczone pod zabudowę, w których granicach znajdują się tereny lasów, dla których uchyłono zgodę na prowadzenie ich w celach gospodarki leśnej, w tym: różnicę między wydzieleniem a wydzieleniem;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć ścianą zewnętrzną budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 8) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, parkingi;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu 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 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;
- 20) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

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

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

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

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej i jej zasady rozrządu, 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) **RM** - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 3) **U** – zabudowa usługowa;
- 4) **R** – tereny rolnicze;
- 5) **RZ** – tereny łąk i pastwisk;
- 6) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 7) **ZL** – tereny lasów;
- 8) **W** – tereny rowów melioracyjnych;
- 9) **WS** - wody powierzchniowe śródlądowe;
- 10) **IT** – infrastruktura techniczna;
- 11) **KD** – drogi publiczne;

12) **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,
 - c) stosowanie dachów płaskich dla zabudowy o wysokości maksimum 8 m (dwie kondygnacje nadziemne), z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych;

2. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:

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

Rozdział 2.

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

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

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie zwartych kompleksów leśnych oznaczonych w planie symbolami **ZL**,
 - b) zachowanie krajobrazu otwartego na terenach oznaczonych w planie symbolami **6.1R,RZ,W** i **6.2R,RZ,W, 7WS**,
 - c) ochronę wód powierzchniowych śródlądowych rzeki Czaplbianki, na terenie oznaczonym w planie symbolem **7WS**,
 - d) kształtowanie biologicznej obudowy rzeki Czaplbianki, cieków, rowów, oczek wodnych i stawów z zastosowaniem gatunków rodzimych,
 - e) 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,

- f) zachowanie ciągłości przepływu w rzece, w istniejących rowach melioracyjnych, w szczególności na terenach: **6.1R,RZ,W i 6.2R,RZ,W, 7WS**,
- g) zachowanie i utrzymanie naturalnego krajobrazu i sposobu użytkowania torfowisk znajdujących się na terenie **6.1R,RZ,W i 6.21R,RZ,W** oznaczonych odpowiednio na rysunku planu, na których zakazuje się:
- ingerencji w stosunki wodne, w szczególności osuszania terenu,
 - utwardzania i wymiany gruntu,
 - lokalizowania obiektów budowlanych,
 - gradzenia;
- 2) dopuszcza się pozostawienie do dalszego użytkowania istniejących stawów i sztucznych zbiorników wodnych z możliwością przebudowy, rozbudowy lub ich likwidacji a także budowy nowych - zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów;
- 3) zakazuje się:
- a) zagospodarowania terenów z wykorzystaniem odpadów (w tym gruzu budowlanego) do podnoszenia rzędnej terenu,
 - b) lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyszczać wody powierzchniowe i podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz składowane odpady.

§ 8. 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 **§21**.
 - b) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych),
 - c) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 12;
 - d) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:
 - z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,
 - w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,
 - z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych;
- 2) dopuszcza się wycinkę drzew, z zastrzeżeniem ust 2 pkt 2 lit b:
- a) w miejscach lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych,
 - b) pod lokalizację infrastruktury technicznej i dróg,
 - c) ze względów sanitarnych i zagrożenia ludzi lub mienia;
- 3) zakazuje się stosowania gatunków inwazyjnych na terenach zieleni urządzonej.

2. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych na częściach terenów z zespołami zieleni wysokiej, stanowiący tereny biologicznie czynny dla zabudowy, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu:

- 1) ustala się:
- a) utrzymanie i ochronę istniejących zespołów zieleni wysokiej, w szczególności istniejących drzew na tych terenach oraz ich uzupełnienie a także wprowadzenie nowych nasadzeń drzew w przypadku wcześniejszych wycinek lub braku drzewostanu, z zastrzeżeniem pkt 2.
 - b) wkomponowanie istniejącego drzewostanu w projektowane zagospodarowanie z przeznaczeniem pod zielenią urządzonej, kształtując ją wielopiętrowo, o wysokim stopniu bioróżnorodności,
 - c) zachowanie ciągłości powiązań ekologicznych wyznaczonych zespołów z terenami leśnymi (ZL) i terenami zieleni urządzonej (ZP) pełniących funkcję klimatyczną, hydrologiczną i biologiczną,

- d) kształtowanie zagospodarowania w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny poprzez m.in. stosowanie punktowego fundamentowania,
 - e) wprowadzenie nowych nasadzeń drzew, krzewów i roślinności, z uwzględnieniem warunków siedliskowych;
- 2) dopuszcza się:
- a) lokalizację:
 - niezbędnych dojazdów i dojazdów o nawierzchniach przepuszczalnych o łącznej szerokości maksimum 4,5 m,
 - altan i wiat ogrodowych do 35m²,
 - niezbędnej infrastruktury technicznej;
 - b) dopuszcza się wycinkę w przypadkach, o których mowa w lit. a, nieprzekraczającą maksymalnie 10% terenu z zespołem zieleni wysokiej oraz zagrożenia ludzi lub mienia;
- 3) zakazuje się budowy budynków.

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

2. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

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

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

- 1) na terenach oznaczonych symbolem **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem **MN,U** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a przypadku realizacji na tych terenach jedynie zabudowy mieszkaniowej – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w przypadku lokalizacji jedynie zabudowy usługowej – nie ustala się, z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu oświaty - jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Rozdział 3.

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

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

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

- 1) stanowisko nr 2 w Niewodnicy Kościelnej, obszar AZP 38-85/48 na obszarze; obozowisko, punkt osadniczy; epoka kamienia-epoka brązu, późne średniowiecze (na terenie **6.2R,RZ,W**);
- 2) stanowisko nr 3 w Niewodnicy Kościelnej, obszar AZP 38-85/49; punkt osadniczy; epoka kamienia – epoka brązu, starożytność (na terenie **6.2R,RZ,W**);
- 3) stanowisko nr 4 w Niewodnicy Kościelnej, obszar AZP 38-85/50; punkt osadniczy; epoka kamienia – epoka brązu, późne średniowiecze (na terenie **6.2R,RZ,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.

§ 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 drogi publiczne, o których mowa w §22 ust. 1 pkt 1.

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

- 1) ustala się ich zagospodarowanie uwzględniające standardy powszechnej dostępności, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji, a w szczególności w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, elementów orientacji przestrzennej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów systemu oznakowania,
 - b) oświetlenia,
 - c) słupów informacyjnych,
 - d) drzew, krzewów i roślinności niskiej,
 - e) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) wiat przystanków autobusowych,
 - g) urządzeń technicznych obsługi systemu rowerowego;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków oraz obiektów tymczasowych.

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:
 - 1000 m^2 lub zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu - dla terenów oznaczonych w planie symbolem **MN i MN,U**, z zastrzeżeniem tiret drugiego,
 - 1500 m^2 lub zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu – dla terenów oznaczonych w planie symbolem **MN i MN,U**, w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze wskazanym jako działki w całości lub części o charakterze leśnym,
 - 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 terenu **1.1MN,U** i **1.2MN,U** w liniach wydzielenia wewnętrznego „A”, z zastrzeżeniem pkt. 5,
 - c) warsztatów stolarskich, ślusarskich, kamieniarskich, za wyjątkiem terenu **1.1MN,U** w liniach wydzielenia wewnętrznego „A”;
- 2) baz transportowych i budowlanych,
- 3) obiektów budowlanych z powłok pneumatycznych i namiotów,
- 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, które powodują przekroczenia standardów jakości środowiska oraz uciążliwości, poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, z wyłączeniem przedsięwzięć z zakresu transportu kolejowego.

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

1) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych pas technologiczny (obustronnie od osi linii):

- a) 5 m – w przypadku linii średniego napięcia 15 kV, z przewodami izolowanymi,
- b) 7 m – w przypadku linii średniego napięcia 15 kV, z przewodami nieizolowanymi,

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. J. H. Dąbrowskiego oraz ul. Topole;

3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez istniejącą syrenę alarmową w Niewodnicy Koryckiej (działka nr 37/2) oraz projektowanymi syrenami alarmowymi o zasięgu słyszalności minimum 500 m, zlokalizowanymi: przy ul. J. H. Dąbrowskiego na działce o nr 314/2 (po za granicami planu), na terenie 8IT oraz przy ul. Topole na terenie 1.4MN,U.

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

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

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

2. W strefie, o której mowa w ust. 1:

1) nakazuje się:

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

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

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

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

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

§ 21. 1. 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 zgodę 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 zabudowy usługowej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.1MN,U, 1.2MN,U, 1.3MN,U i 1.4MN,U**.

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

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

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

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

- 1) podstawowego: **1KD-Z**;
- 2) obsługującego: **2KD-L, 3KD-L oraz 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D**;
- 3) drogi wewnętrzne: **10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW**.

3. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg:

- 1) publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2:
 - a) **1KD-Z** – (ul. J.H. Dąbrowskiego) fragment ulicy zbiorczej znajdujący się jedynie w sąsiedztwie terenów o symbolach 1.2MN,U i 2.4MN będący chodnikiem istniejącej drogi zlokalizowanej w większości po za granicami opracowania; 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”;
 - b) **2KD-L** (ul. Topole) - ulica lokalna, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających od 14m do 16,5m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - c) **3KD-L** (ul. w kierunku miejscowości Trypucie) – fragment ulicy lokalnej, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających 12m;
 - d) **4KD-D** (ul. Spacerowa) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających 10m;
 - e) **5KD-D** (ul. Jagodowa) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających 8m;
 - f) **6KD-D** (ul. Jeżynowa) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających od 8m do 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
 - g) **7KD-D** (ul. Malinowa) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających 8m;

h) **8KD-D** (ul. Poziomkowa) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających od 6m do 10m, zgodnie z rysunkiem planu;

i) **9KD-D** (ul. Borówkowa) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających od 10m do 19,5m, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 1 pkt 3: **10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW.**

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

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

§ 23. 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

§ 24. 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) 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.

§ 25. 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.

§ 26. 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 i projektowanej oczyszczalni ścieków na terenie **8IT**;

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.

§ 27. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

- a) grunt, przy wykorzystaniu systemów retencji wody, o których mowa w § 3 ust 1 pkt 12,
- b) do istniejących rowów melioracyjnych na terenach **6.1R,RZ,W**, **6.2R,RZ,W** i rzeki Czaplinianki na terenie **7WS**, 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.

§ 28. 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.

§ 29. 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.

§ 30. 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.

§ 31. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

1) ustala się:

- a) obsługę urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych - za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych lub napowietrznych,
- b) obsługę urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) - za pośrednictwem 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

§ 32. 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

§ 33. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.1MN,U**, **1.2MN,U**, **1.3MN,U** i **1.4MN,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. 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 dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na działkach w całości lub w części o charakterze leśnym,

- od 0 do 0,8 - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na pozostałych terenach,

- od 0 do 1,2 - dla zabudowy usługowej,

b) powierzchnia zabudowy:

- maksimum 20% - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na działkach w całości lub w części o charakterze leśnym,

- maksimum 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na pozostałych terenach,

- maksimum 40% - dla zabudowy usługowej,

c) teren biologicznie czynny:

- minimum 60 % - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na działkach w całości lub części o charakterze leśnym, z zachowaniem istniejącego drzewostanu lub jego przywrócenie poprzez nasadzenie nowego drzewostanu.

- minimum 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na pozostałych terenach,

- minimum 20 % - dla zabudowy usługowej,

d) wysokość budynków:

- maksimum 11 m – dla zabudowy usługowej,

- maksimum 9 m (dwie kondygnacje nadziemne plus użytkowe poddasze) - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,

e) dachy, z zastrzeżeniem ust. 4:

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

5. Na terenie **1.1MN,U**, ustala się:

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

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

6. Na terenie **1.1MN,U**, zakazuje się lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu oświaty.

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).

§ 34. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6.1MN, 2.6.2MN, 2.6.3MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.9MN, 2.10MN, 2.11MN, 2.12MN, 2.13MN, 2.14.1MN, 2.14.2MN, 2.15MN, 2.16MN, 2.17MN, 2.18MN, 2.19MN i 2.20MN**, 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 0,8 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 lub jego przywrócenie poprzez nasadzenie nowego drzewostanu,

- minimum 40 % - na pozostałych terenach,

d) wysokość budynków - maksimum 9 m (dwie kondygnacje nadziemne plus użytkowe poddasze) - dla zabudowy mieszkaniowej w przypadku zabudowy z dachem symetrycznym,

e) dachy, z zastrzeżeniem ust. 5 i § 6 ust. 1 pkt 2 lit. c.:

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

- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej do 20°;

2) obsługa komunikacyjna - 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. 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 3.1RM, 3.2RM i 3.3RM przeznacza się pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

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

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

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

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

a) intensywność zabudowy - od 0 do 0,8,

b) powierzchnia zabudowy - maksimum 15 %,

c) teren biologicznie czynny - minimum 60 %,

d) wysokość budynków - maksimum 11 m, przy czym budynki o funkcji mieszkalnej w zabudowie zagrodowej maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (maksymalnie 9 m), z czego druga kondygnacja w formie dachu dwuspadowego symetrycznego,

e) dachy, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 2 lit. c.:

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

- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej do 20°;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23.

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).

§ 36. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **4.1ZL, 4.2ZL, 4.3ZL, 4.4ZL, 4.5ZL i 4.6ZL** 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. Obsługa komunikacyjna - istniejącymi dojazdami na dotychczasowych zasadach i drogami przyległymi.

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

§ 37. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **5.1ZP, 5.2ZP, 5.3ZP, 5.4ZP i 5.5ZP** przeznacza się **pod zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

3. Dopuszcza się zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1 pod zieleń urządzoną wspólnie z bezpośrednio przyległymi terenami przeznaczonymi pod zabudowę, z zachowaniem ustaleń **§37.**

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, nasadzeniem nowej zieleni wysokiej i jej utrzymaniem,

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

2) dopuszcza się lokalizację:

a) terenowych urządzeń rekreacyjnych oraz sportowych,

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

c) altan i wiat ogrodowych do 35m².

d) 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 %.

§ 38. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **6.1R,RZ,W i 6.2R,RZ,W** stanowią istniejące użytki rolne oraz rowy melioracyjne do dalszego użytkowania, z przeznaczeniem pod **tereny rolnicze, łąki i pastwiska, użytki zielone oraz rowy melioracyjne**.

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

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

1) ustala się:

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

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

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

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

§ 39. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7WS** przeznacza się pod wody powierzchniowe śródlądowe (rzeka Czaplinianka).

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

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

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

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

§ 40. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8IT** przeznacza się pod **infrastrukturę techniczną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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 30 %,
- d) wysokość budynków - maksimum 9 m,
- e) dachy:

- płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połąci 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 połąci dachowej do 20°;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23;

4) dopuszcza się lokalizację:

- a) urządzeń wodnych,
- b) oczek wodnych,
- c) terenowych urządzeń rekreacyjnych oraz sportowych,
- d) elementów oznakowania i informacji,
- e) wolnostojących urządzeń do pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł.

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).

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

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

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

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

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

4) 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.

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

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

PRZEWODNICZĄCY RADY
GMINY