

**UCHWAŁA NR VI/38/11
RADY GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY**

z dnia 10 maja 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Olmonty (obszar planistyczny Olmonty Zachód)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675) oraz art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266; z 2005 r. Nr 175, poz. 1462; z 2006 r. Nr 12, poz. 63; z 2007 r. Nr 75, poz. 493; Nr 80, poz. 541, Nr 191 poz. 1374, z 2008 r. Nr 237 poz. 1657 oraz z 2009 r. nr 1, poz. 3, Nr 115, poz. 967 i Nr 157. poz. 1241) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124 i Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności ustaleń ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Juchnowiec Kościelny uchwalonym uchwałą Nr XXX/313/06 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 28 kwietnia 2006 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Olmonty (obszar planistyczny Olmonty Zachód) zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 320,25 ha ograniczony od północy drogą powiatową we wsi Olmonty i granicą gminy z miastem Białystok, od wschodu drogą gminną stanowiącą działkę nr 370, od południa granicą obrębu geodezyjnego Olmonty i drogą polną stanowiącą działkę nr 352/2, od zachodu rowem melioracyjnym, granicą działki nr 3/13 i drogą polną stanowiącą działkę nr 3/11.

3. Przeznacza się na cele nieleśne 0,3241 ha gruntów leśnych na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja znak DMG.III.7230-20/10 z dnia 14.05.2010 r.).

4. Integralną częścią niniejszej uchwały jest:

- 1) **załącznik Nr 1** – stanowiący rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) **załącznik Nr 2** – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) **załącznik Nr 3** – określający sposób realizacji oraz zasady ich finansowania, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

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

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć ściany budynków w kierunku ulicy i ogrodu lub sąsiedniego terenu (nie dotyczy ganków, wykuszy, pilastrów itp., przekraczających tę linię na fragmentach do 25 % długości elewacji na głębokość nie większą niż 2 m);
- 4) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy mieszkaniowej** - należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć ściany budynków mieszkalnych w kierunku ulicy 2KD-Z;

- 5) **ściśle określonych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, w których należy lokalizować frontowe ściany budynków (nie dotyczy ganków, wykuszy, pilastrów itp., przekraczających tę linię na fragmentach do 25 % długości elewacji na głębokość nie większą niż 2 m);
- 6) **modernizacji** – należy przez to rozumieć roboty budowlane polegające na podniesieniu stanu technicznego i standardu użytkowego obiektu budowlanego;
- 7) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej;
- 8) **przestrzeni ogólnodostępnej** – należy przez to rozumieć przestrzeń dostępną dla wszystkich użytkowników bez ograniczeń finansowych i czasowych;
- 9) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty służące zaspokajaniu potrzeb ludności w szczególności z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego;
- 10) **zabudowie grupowej** – należy przez to rozumieć zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizowany w oparciu o jeden projekt zagospodarowania terenu przyjęty dla całego zespołu tej zabudowy;
- 11) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zabudowy na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, a w szczególności przyłącza i lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 12) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, a w szczególności: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, odory, promieniowanie i inne przekraczające wielkości normowe określone w przepisach odrębnych;
- 13) **publicznej infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i obiekty służące realizacji celów publicznych w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych, energetyki, gazownictwa i telekomunikacji;
- 14) **strefie technicznej** - należy przez to rozumieć obszar wokół sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w którym obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania zawarte w ustaleniach planu lub w przepisach odrębnych;
- 15) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub terenie, na którym realizowana jest inwestycja, liczoną po największym obrysie ich ścian zewnętrznych;
- 16) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię gruntu na podłożu naturalnym zagospodarowaną zielenią lub wodą;
- 17) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zieleń kształtową świadomie przez człowieka, przeznaczoną do rekreacji i wypoczynku (parki, zieleńce) lub towarzyszącą zabudowie, podnoszącą jej walory użytkowe i przestrzenne jako zieleń ozdobna, izolacyjna i użytkowa (np. sady i ogrody przydomowe), wzbogacona elementami małej architektury;
- 18) **zieleni seminaturalnej** – należy przez to rozumieć zieleń powstałą w wyniku sukcesji wtórnej, charakteryzującą się dużymi walorami przyrodniczymi;
- 19) **terenach dolinnych i podmokłych** – należy przez to rozumieć silnie uwodnione tereny dolin rzecznych, o wysokim poziomie wód gruntowych, z glebami organicznymi i mineralno-organicznymi, pełniące funkcje retencyjne i tworzące lokalny korytarz ekologiczny, narażone na podtopienia wodami opadowymi i roztopowymi, nieprzydatne do celów budowlanych;
- 20) **małej retencji wodnej** – należy przez to rozumieć liczne zabiegi techniczne (realizacja małych zbiorników wodnych, jazów, zastawek itp.), jak również zabiegi nietechniczne (wprowadzanie zalesień, zadrzewień, roślinnych pasów ochronnych ochrona oczek wodnych, stawów wiejskich, mokradeł itp.) - prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody ze zlewni, przy jednoczesnym odtwarzaniu naturalnego krajobrazu;
- 21) **renaturalizacji przyrodniczej cieków i zbiorników wodnych** - należy przez to rozumieć działania mające na celu poprawę i odtworzenie pierwotnych cech ekosystemu wód poprzez zabiegi techniczne (m.in. nadanie meandrującego kształtu i obudowy biologicznej ciekom wodnym).

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) linie rozgraniczające;
- 2) symbole przeznaczenia terenów;
- 3) linie zabudowy;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 4. 1. W granicach planu ustala się tereny przeznaczone do urbanizacji, które dzieli się na jednostki urbanistyczne nr 1, 2 i 3 oraz tereny wyłączone z urbanizacji, tworzące i współtworzące system przyrodniczy obszaru – jednostkę przyrodniczą nr 4.

2. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole cyfrowo-literowe, w których człon cyfrowy jest porządkowy (określający nr jednostki i nr poszczególnego terenu jednostki), a człon literowy określa następujące przeznaczenie terenów:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 3) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 4) **Z n** – tereny zieleni seminaturalnej;
- 5) **Ws** – tereny wód otwartych tj. rzek, strumieni, rowów melioracyjnych, stawów itp.;
- 6) **ZL** – tereny lasów;
- 7) **R** – tereny upraw rolniczych i użytków zielonych;
- 8) **KD** – tereny dróg publicznych;
- 9) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 10) **KPR** – tereny wydzielonych ciągów pieszo-rowerowych;
- 11) **KPJ** – tereny wydzielonych ciągów pieszo-jezdnych;

3. Symbole literowe oznaczają funkcje podstawowe terenu, które mogą być wzbogacone funkcjami uzupełniającymi – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi obowiązującymi dla poszczególnych terenów.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki zabudowy

§ 5. 1. Wiodącą funkcją obszaru objętego planem jest zabudowa mieszkaniowa oraz zieleń seminaturalna i urządzona.

2. Podstawowym typem zabudowy mieszkaniowej jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wyłącznie w formie budynków wolno stojących lub bliźniaczych, z wykluczeniem zabudowy szeregowej.

3. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej grupowej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, pod warunkiem realizacji zamierzeń budowlanych obejmujących całe kwartały zabudowy wydzielone liniami rozgraniczającymi dróg.

4. Jako zabudowę uzupełniającą ustala się zabudowę usługową, w tym towarzyszącą terenom mieszkaniowym.

§ 6. 1. Funkcja usługowa realizowana na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub w jej sąsiedztwie nie może stwarzać uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej położonej na działkach sąsiednich.

2. Jeżeli funkcja usługowa, o której mowa w ust. 1, sąsiaduje bezpośrednio z działką o funkcji wyłącznie mieszkaniowej:

- 1) na działce budowlanej z funkcją usługową należy zrealizować pas zwartej zieleni izolacyjnej, z roślin zimozielonych, o szerokości minimum 2,0 m, oddzielający usługę optycznie i funkcjonalnie od sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
- 2) wejścia główne do usługowych części budynków należy lokalizować wyłącznie od strony dróg publicznych;

3) wprowadza się zakaz lokalizacji innych wejść do części usługowej w ścianach zewnętrznych budynku, zwróconych w stronę granic działki sąsiedniej z zabudową o funkcji wyłącznie mieszkaniowej.

§ 7. 1. W obszarze objętym planem należy realizować budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe:

- 1) z piwnicami, o ile pozwalają na to warunki gruntowo-wodne, lub bez piwnic;
- 2) o poziomie posadowienia parteru maksymalnie 1 m ponad poziom terenu;
- 3) z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym w zależności od potrzeb;
- 4) o wysokości i formie dachu wg ustaleń szczegółowych.

2. Istniejące budynki zlokalizowane na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy.

3. Przy przebudowie i rozbudowie budynku istniejącego należy rodzaj dachu i spadek połaci dostosować do dachu istniejącego na tym budynku lub przebudować cały dach zgodnie z ustaleniami planu.

4. Na terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się budowę garaży i budynków gospodarczych o wysokości maksimum 6 m oraz lokalizację innych obiektów i urządzeń towarzyszących zabudowie o funkcji niekolidującej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym terenu.

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

§ 8. 1. Ustala się następujące ogólne warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nową zabudowę, za wyjątkiem nadbudowy i dociepleń budynków istniejących, należy lokalizować z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu: nieprzekraczalnych lub ściśle określonych, przy czym dla zabudowy gospodarczej i garaży linie zabudowy ściśle określone należy traktować jak linie nieprzekraczalne;
- 2) budynki na działkach budowlanych należy realizować zachowując minimalne odległości:
 - a) od granic działek stanowiących dojazdy prywatne – 5 m,
 - b) od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – z zachowaniem stref technicznych, o których mowa w § 24,
 - c) od lasów – 12 m.

2. Dopuszcza się lokalizację projektowanych budynków:

- 1) w odległości mniejszej niż 12 m od lasu, wyznaczonej nieprzekraczalną linią zabudowy, pod warunkiem uzyskania stosownego odstępstwa od obowiązujących przepisów szczególnych;
- 2) w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej na działkach o szerokości mniejszej niż 18 m, przy czym długość ściany budynku zlokalizowanej w tej odległości nie może przekraczać 10 m;
- 3) po granicy z działką sąsiednią, pod warunkiem realizacji budynku jako części wspólnego zamierzenia budowlanego z działką sąsiednią – objętego wspólnym projektem zagospodarowania terenu.

3. Lokalizacja zabudowy na terenach o niekorzystnych warunkach gruntowo wodnych, zwłaszcza na skraju dolin rzecznych wymaga zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapobiegających podtapianiu i podsiąkaniu.

4. Na rysunku planu przedstawiono zasadę lokalizacji projektowanych budynków o funkcji podstawowej terenu, w stosunku do linii zabudowy i granic działek budowlanych. Rzeczywiste gabaryty tych budynków zostaną określone na etapie projektów budowlanych.

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

- 1) dachy w odcieniach czerwieni i brązu, tj. od barwy ceglastej do ciemnobrązowej lub grafitowej;
- 2) elewacje białe lub w odcieniach żółci lub beżu, z dopuszczeniem akcentów w kolorach ciemniejszych lub z zastosowaniem materiałów tradycyjnych (kamień, cegła, drewno) i szkła.

2. W przypadku obiektów usługowych dopuszcza się kolorystykę wynikającą z barw patronackich danego przedsięwzięcia.

§ 10. Ustala się następujące zasady budowy ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg publicznych należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów, określonych na rysunku planu;
- 2) ogrodzenia wzdłuż poszczególnych dróg publicznych należy dopasować, w zakresie wysokości, do istniejącego trwałego ogrodzenia od strony drogi znajdującego się na działce sąsiedniej;
- 3) ogrodzenia działek budowlanych od strony doliny Horodnianki graniczące z jednostką przyrodniczą nr 4, w obszarze poza linią zabudowy, należy realizować wyłącznie jako ażurowe z prześwitami wynoszącymi minimum 50 % powierzchni ogrodzeń i bez podmurówki, umożliwiające penetrację wzrokową i migrację zwierząt;
- 4) maksymalna wysokość ogrodzeń:
 - a) 1,2 m - od strony doliny Horodnianki i jej dopływów,
 - b) 1,7 m – od strony dróg i na pozostałych odcinkach;
- 5) wprowadza się zakaz stosowania przesł ogrodzeniowych z prefabrykatów betonowych.

§ 11. 1. Ustala się następujące rodzaje i zasady umieszczania nośników informacji i reklam:

- 1) tablice informacyjne i szyldy – o maksymalnych wymiarach 0,9 m x 0,3 m umieszczane w rejonie głównych wejść do budynków;
- 2) reklamy na budynkach – umieszczane na ścianach frontowych budynków w pasie nad oknami parteru o szerokości pasa 0,5 m;
- 3) reklamy wolno stojące – lokalizowane wyłącznie na terenach przeznaczonych do zabudowy, w odległości nie większej niż 3 m od linii rozgraniczających dróg, realizowane jako:
 - a) przestrzenne formy reklamowe – o wysokości do 3 m od poziomu terenu,
 - b) tablice reklamowe – o wysokości górnej krawędzi tablicy do 4 m od poziomu terenu, o powierzchni tablicy do 6 m² lokalizowanej prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej drogi.

2. Tablice reklamowe lokalizowane w odległości mniejszej niż 30 m od tablicy istniejącej, spełniającej wymagania ust. 1, pkt 3 lit. b, muszą mieć gabaryty i wysokość taką samą jak tablica istniejąca.

3. Wprowadza się zakaz lokalizowania reklam wolno stojących w odległości mniejszej niż 30 m od krzyża przydrożnego zlokalizowanego na terenie 3.3MN,U,ZP.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem występują lasy uznane za ochronne, chronione z mocy przepisów odrębnych.

2. Dla lasów ochronnych, o których mowa w ust. 1, ustala się prowadzenie gospodarki leśnej w sposób zapewniający ciągłe spełnianie przez nie celów, dla których zostały wydzielone, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. W obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary objęte prawną formą ochrony przyrody.

2. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) wyłącza się z terenów zabudowy i obejmuje ochroną:
 - a) dolinę rzeki Horodnianki i jej dopływów, stanowiącą podstawowy układ przyrodniczy obszaru objętego planem, pełniącą ważną rolę hydrologiczną i biologiczną,
 - b) tereny podmokłe i zabagnione oraz naturalne oczka wodne,
 - c) istniejące lasy, wskazane w planie do zachowania, w tym lasy posiadające status lasów ochronnych i lasy pozostałe, które ze względu na położenie w sąsiedztwie miasta Białegostoku, należy traktować jak lasy ochronne,
 - d) istniejące zadrzewienia śródpolne, wskazane w planie do zachowania,
 - e) użytki zielone w sąsiedztwie doliny Horodnianki, wspomagające utrzymanie walorów przyrodniczych oraz powiązań ekologicznych obszaru objętego planem;

2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę ogranicza się jej intensywność.

3. Na terenach wyłączonych z zabudowy, o których mowa w ust. 2 pkt 1:

1) wprowadza się obowiązek:

- a) zachowania istniejących terenów dolinnych i podmokłych z naturalnymi siedliskami roślinności, jako elementów przestrzennych obszarów wchodzących w skład systemu przyrodniczego,
- b) utrzymania roślinności łąk i szuwarów przy ciekach i zbiornikach oraz lokalnych obniżeniach terenu,
- c) na terenach leśnych prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) wprowadza się zakaz:

- a) usuwania zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz wzdłuż cieków wodnych (dopuszcza się tylko zabiegi pielęgnacyjne i związane z konserwacją urządzeń wodnych),
- b) podnoszenia rzędnej terenu w celu ochrony terenów podmokłych, za wyjątkiem lokalnych podsypań związanych z realizacją ścieżek rekreacyjnych,
- c) wydobywania torfu i skamieniałości,
- d) zanieczyszczania ściekami,
- e) wysypywania, zasypywania i zakopywania odpadów,
- f) zmiany stosunków wodnych, z wyjątkiem działań związanych z małą retencją wodną;

3) należy dążyć do renaturalizacji przyrodniczej brzegów wód cieków, kanałów i zbiorników powierzchniowych na potrzeby małej retencji;

4) nowe drzewa należy sadzić w sposób umożliwiający przewietrzanie (szpalery drzew tylko równoległe do linii brzegowych cieków wodnych).

4. Na terenach przeznaczonych do zabudowy, o których mowa w ust. 2 pkt 2:

1) zabrania się:

- a) wycinania istniejących zadrzewień, dopuszczając tylko niezbędną wycinkę w miejscach kolidujących z planowaną lokalizacją budynku,
- b) ponoszenia rzędnej terenu znajdującego się poza liniami zabudowy części działek sąsiadujących bezpośrednio z terenami jednostki przyrodniczej – nr 4;

2) wprowadza się zabudowę ekstensywną w nawiązaniu do zabudowy wiejskiej wsi Olmonty;

3) ogranicza się maksymalny teren możliwy do zabudowy poprzez wprowadzenie linii zabudowy i wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej, w zależności od funkcji terenu i uwarunkowań przyrodniczych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

4) powierzchnię biologicznie czynną przeznacza się do zagospodarowania jako zieleń urządzoną towarzyszącą zabudowie w formie zieleni ozdobnej, izolacyjnej, wypoczynkowej lub użytkowej z ewentualnymi oczkami wodnymi (np. sady i ogrody przydomowe);

5) sady i ogrody przydomowe, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz znajdujące się poza liniami zabudowy części działek sąsiadujących bezpośrednio z terenami jednostki przyrodniczej – nr 4, należy zagospodarować wprowadzając nasadzenia tradycyjnych gatunków rodzimych, np.:

- a) drzewa liściaste – lipy, dęby, kasztanowce, jabłonie, grusze, śliwy, wiśnie, czereśnie, morele,
- b) drzewa iglaste – sosny, świerki, modrzewie,
- c) krzewy – kaliny, głogi, jaśminowce, lilaki, tawuły,
- d) rośliny zielne wieloletnie i jednoroczne, w tym zioła.

§ 14. 1. W zakresie ochrony przed hałasem, przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

2. W zakresie ochrony środowiska wodnego wprowadza się obowiązek prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z § 25, § 26 i § 27.

3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów w oparciu o gminny program gospodarki odpadami realizowany przez wyspecjalizowane firmy.

§ 15. W obszarze objętym planem wprowadza się zakaz:

- 1) intensywnej hodowli zwierząt, w tym lokalizacji ferm (dopuszcza się hodowlę tylko na potrzeby własnego gospodarstwa domowego i ewentualnej działalności agroturystycznej);
- 2) lokalizacji zakładów usługowych i innych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 16. Do czasu realizacji ustaleń planu wprowadza się obowiązek utrzymania rolniczego użytkowania gruntów rolnych przeznaczonych na cele nierolnicze.

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 17. 1. W obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków.

2. Istniejące krzyże przydrożne zlokalizowane na terenie 3.3MN,U,ZP, jako obiekty dziedzictwa kulturowego, przeznacza się do zachowania i ochrony na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych.

3. W przypadku odkrycia - podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych - przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia przy pomocy dostępnych środków i niezwłocznie zawiadomić o tym odpowiednie służby konserwatorskie lub Wójta Gminy Juchnowiec Kościelny.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 18. 1. Przestrzeniami publicznymi w obszarze objętym planem są:

- 1) tereny zieleni urządzonej publicznej oznaczone symbolem 4.1ZP,Ws;
- 2) przestrzenie ogólnodostępne przed wszystkimi obiektami usługowymi;
- 3) dostępne tereny wzdłuż linii brzegowej rzeki Horodnianki i jej dopływów na terenach zieleni naturalnej 4.2Zn,Ws,R,ZL i 4.3Zn,Ws,R,ZL;
- 4) drogi publiczne i wewnętrzne, a zwłaszcza przestrzenie ruchu pieszego w liniach rozgraniczających tych dróg oraz ciągi pieszo-jezdne i ciągi rekreacyjne.

2. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych określone zostały w ustaleniach ogólnych i szczegółowych dotyczących tych terenów.

Rozdział 5.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 19. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów do objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości.

2. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów do objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości.

3. Nowo wydzielane działki budowlane, należy wydzielać o parametrach umożliwiających realizację zabudowy, w zależności od określonej w planie funkcji poszczególnych terenów i zamierzeń przyszłych inwestorów, a także umożliwiających spełnienie wszystkich, ustalonych w planie warunków ich zabudowy i zagospodarowania, zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych.

4. Na rysunku planu przedstawiono proponowane granice działek budowlanych oraz sposób przekształcenia istniejących działek gruntu w celu uzyskania działki budowlanej.

5. Dopuszcza się zmianę granic działek budowlanych, proponowanych na rysunku planu pod warunkiem wydzielenia działki budowlanej:

- 1) dla zabudowy wolno stojącej – o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m², jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej;
- 2) dla zabudowy bliźniaczej – o powierzchni o 25 % mniejszej od określonej w pkt 1;

- 3) dla zabudowy grupowej – o powierzchni wynikającej z planu zagospodarowania terenu sporządzanego do projektu budowlanego planowanej zabudowy.

Rozdział 6.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego

§ 20. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenu objętego opracowaniem następującymi drogami:

- 1) ulicami zbiorczymi publicznymi – drogą powiatową 1KD-Z przez Olmonty, łączącą Stanisławowo z Hryniewiczami oraz drogą 2KD-Z łączącą Białystok z wysypiskiem odpadów stałych w Hryniewiczach;
- 2) ulicami lokalnymi publicznymi KD-L;
- 3) ulicami dojazdowymi publicznymi KD-D;
- 4) drogami wewnętrznymi KDW o parametrach dróg dojazdowych.

2. Ulica zbiorcza 1KD-Z jest drogą powiatową, ulice: zbiorcza 2KD-Z oraz lokalne i dojazdowe – drogami gminnymi, natomiast drogi wewnętrzne mogą być drogami gminnymi lub mogą stanowić własność prywatną, np. współwłasność właścicieli przyległych do danej ulicy działek budowlanych.

3. W planie wyznaczono również, częściowo w oparciu o istniejące drogi polne, przebiegi ścieżek rekreacyjnych, pełniących rolę ciągów pieszo – rowerowych.

4. Do bezpośredniej obsługi komunikacyjnej pojedynczych działek budowlanych przewiduje się również dojazdy prywatne, stanowiące oddzielne działki gruntu. Na rysunku planu przedstawiono postulatywny przebieg dojazdów, który na etapie podziałów geodezyjnych może ulec korektom.

§ 21. 1. Ustala się następujące **parametry dróg** :

- 1) **1KD-Z** – ulica zbiorcza, istniejąca – o szerokości w liniach rozgraniczających 12 – 14 m, jezdnia 1 x 2 pasy ruchu, ścieżka rowerowa; na odcinku graniczącym z Lasem Solnickim chodnik jednostronny po stronie południowej, po stronie północnej ruch pieszy i rowerowy może być prowadzony ścieżką rekreacyjną w lesie;
- 2) **2KD-Z** – ulica zbiorcza, biegnąca po śladzie istniejącej drogi, poszerzona do 15 m w liniach rozgraniczających, jezdnia 1 x 2 pasy ruchu, obustronne chodniki, ścieżka rowerowa;
- 3) **3KD-L** – ulica lokalna, projektowana, łącząca obszar planistyczny Olmonty Zachód ze Stanisławowem, o szerokości 15 m w liniach rozgraniczających, jezdnia 1 x 2 pasy ruchu, chodniki jednostronne lub obustronne na odcinkach przyległych do terenów budowlanych;
- 4) **4KD-L i 5KD-L** – ulice lokalne biegnące po śladzie istniejących, dróg, poszerzone do 12 m w liniach rozgraniczających, jezdnia 1 x 2 pasy ruchu, chodniki obustronne na odcinkach przyległych do terenów budowlanych;
- 5) **6KD-L** – ulica lokalna biegnąca po śladzie istniejącej drogi pomiędzy obszarem planistycznym Olmonty Wschód i obszarem planistycznym Olmonty Zachód, poszerzona do 12 m w liniach rozgraniczających, jezdnia 1 x 2 pasy ruchu, chodniki obustronne na odcinkach przyległych do terenów budowlanych;
- 6) od **7KD-D** do **23KD-D** – ulice dojazdowe, o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, jezdnia 1 x 2 pasy ruchu, obustronne chodniki;
- 7) od **24KDW** do **30KDW** – drogi wewnętrzne o parametrach ulic dojazdowych, o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, jezdnia 1 x 2 pasy ruchu, obustronne chodniki;
- 8) **31KPJ** – ciąg pieszo-jezdny o nawierzchni gruntowej obsługująca tereny niezabudowane, pełniący rolę ścieżki rekreacyjnej, o szerokości od 4 do 9 m w liniach rozgraniczających;
- 9) **32KPJ** – ciąg pieszo-jezdny, o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających;
- 10) **33KPJ** – ciąg pieszo-jezdny, o szerokości 4.5 m w liniach rozgraniczających;
- 11) **34KPJ** – ciąg pieszo-jezdny, o szerokości 4 m w liniach rozgraniczających;
- 12) **35KPR** – ciąg pieszo-rowerowy, rekreacyjny, o szerokości 4 m w liniach rozgraniczających;
- 13) **36KPR** – ciąg pieszo-rowerowy, rekreacyjny, o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających.

2. Przy zagospodarowaniu ulic należy uwzględnić:

- 1) przebieg infrastruktury technicznej zgodnie z rozrządem przedstawionym na rysunku;
- 2) nasadzenie drzew i krzewów w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej;
- 3) ujednolicony system oznakowania ulic.

3. Dla dróg, 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, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości z tego tytułu.

§ 22. 1. Przy projektowaniu zabudowy należy przewidzieć **miejsca postojowe** wg następujących minimalnych wskaźników:

- 1) handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży;
- 2) administracja – 16 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni biurowej;
- 3) gastronomia – 12 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 4) hotele, obiekty zamieszkania zbiorowego – 20 miejsc postojowych na 100 miejsc noclegowych;
- 5) usługi inne, niż wymienione w pkt 1-4 – 18 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 6) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i grupowa - 2 miejsca postojowe lub garażowe na 1 mieszkanie.

2. Oprócz miejsc postojowych dla klientów zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ust. 1 należy przewidzieć, w zależności od indywidualnych potrzeb, miejsca postojowe dla zatrudnionego personelu.

3. Miejsca postojowe dla zatrudnionego personelu należy przewidzieć na własnym terenie, miejsca postojowe dla klientów mogą być częściowo lokalizowane w liniach rozgraniczających ulic, na zasadach uzgodnionych z zarządcą drogi, pod warunkiem zapewnienia ogólnodostępnych przejść pieszych nie węższych niż na pozostałych odcinkach tych ulic.

Rozdział 7.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 23. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustalone w planie obowiązują w odniesieniu do publicznej infrastruktury technicznej oraz infrastruktury technicznej zlokalizowanej na terenach publicznych.

2. Ustala się doprowadzenie wody, energii, gazu oraz odprowadzanie ścieków i wód opadowych przy wykorzystaniu istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, zgodnie z ustaleniami planu i warunkami szczegółowymi określonymi przez właścicieli sieci.

3. Ustala się lokalizację publicznej infrastruktury technicznej na terenach publicznych i na terenach przewidzianych pod lokalizację infrastruktury – zgodnie z zasadami rozrządu sieci infrastruktury technicznej. W przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu - dopuszcza się lokalizację infrastruktury na innych terenach.

4. Dopuszcza się zmianę ustalonych w planie zasad rozrządu sieci publicznych, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich rodzajów sieci planowanych do realizacji przedstawionych na rysunku planu.

5. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji publicznej infrastruktury technicznej przedstawionej na rysunku planu.

6. Parametry techniczne projektowanej publicznej infrastruktury technicznej należy dostosować do przewidywanego pełnego zainwestowania na obszarze objętym ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tą infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania).

§ 24. 1. Ustala się następujące strefy techniczne wzdłuż publicznych sieci infrastruktury o szerokości od osi sieci:

- 1) dla sieci wodociągowej:
 - a) o średnicy od Dn 100 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
 - b) o średnicy większej od Dn 300 – 4,0 m;

2) dla sieci kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej:

- a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
- b) średnicy od Dn 300 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,
- c) o średnicy Dn > 400 – 4,0 m;

3) dla linii elektroenergetycznych:

- a) 15kV – 7 m,
- b) 110kV – 20 m;

4) dla gazociągów, kabli telekomunikacyjnych i innych – zgodnie z przepisami odrębnym.

2. Strefy techniczne, o których mowa w ust. 1, należy zagospodarować w sposób umożliwiający zapewnienie służebności dostępu oraz prowadzenie robót budowlanych i remontów sieci.

3. W pasie ochronnym linii elektroenergetycznych 110 kV nie należy lokalizować budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

4. W strefach technicznych, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się, w uzgodnieniu z właścicielem sieci, lokalizację obiektów budowlanych, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu.

§ 25. 1. W zakresie zaopatrzenia w **wodę** ustala się, że źródłem zaopatrzenia w wodę będzie publiczna sieć wodociągowa, zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu.

2. Ustala się bezpośrednie zasilanie w wodę z istniejącej magistrali wodociągowej Dn 150 w ulicy 1KD-Z, oraz z istniejących i projektowanych rozdzielczych gminnych sieci wodociągowych w ulicach 6KD-L, 5KD-L, 2KD-Z, 3KD-L.

3. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę, określone w przepisach odrębnych.

4. Dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 26. 1. W zakresie odprowadzenia **ścieków sanitarnych** ustala się, że odbiornikiem ścieków będzie publiczna sieć kanalizacji sanitarnej, zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu.

2. Ustala się bezpośrednie odprowadzenie ścieków do kanału sanitarnego Dn 0.2 m w ulicy 1KD-Z oraz do istniejących i projektowanych gminnych sieci kanalizacji sanitarnej w ulicach 6KD-L, 5KD-L i 2KD-Z.

3. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do innych systemów kanalizacji sanitarnej, spełniających warunki w zakresie zbiorowego odprowadzania ścieków, określone w przepisach odrębnych.

4. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do:

- 1) indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;
- 2) zbiorników szczelnych tylko w okresie przejściowym – do czasu powstania możliwości przyłączenia do publicznej sieci kanalizacji sanitarnej.

5. Indywidualne budowle do gromadzenia i oczyszczania ścieków należy lokalizować na terenach przeznaczonych do zabudowy, a na działkach sąsiadujących z terenami podmokłymi dolin rzecznych – wyłącznie w obszarze ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy od strony ogrodów.

§ 27. 1. W zakresie odprowadzenia **wód opadowych** ustala się, że odbiornikiem wód opadowych będzie grunt przy wykorzystaniu systemów retencji oraz dopływy rzeki Horodnianki za pośrednictwem cieków, rowów wodnych i sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu.

2. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych o małym stopniu zanieczyszczenia (z terenów zieleni urządzonej, ciągów pieszych, dachów oraz innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia – układ czysty) bezpośrednio do gruntu, cieków wodnych lub kanalizacji deszczowej.

3. Przed odprowadzeniem zanieczyszczonych wód opadowych do cieków wodnych lub gruntu należy je oczyścić w stopniu określonym w przepisach odrębnych.

4. Zanieczyszczone wody opadowe i roztopowe (z terenów dróg, parkingów oraz obszarów produkcyjno-usługowych i innych zanieczyszczonych – układ brudny) należy odprowadzić do publicznej kanalizacji deszczowej, zgodnie z warunkami określonymi przez właściciela sieci lub do indywidualnego systemu odprowadzania wód opadowych.

5. Na terenach, gdzie wykonanie kanalizacji deszczowej nie będzie możliwe ze względu na małe zagłębienie odbiorników wód opadowych, dopuszcza się stosowanie rowów, odwodnień liniowych lub odprowadzenie wód powierzchniowo.

§ 28. 1. W zakresie zaopatrzenia w **energię ciepłą** ustala się, że źródłem zaopatrzenia w energię ciepłą będą indywidualne lub lokalne źródła ciepła.

2. Dopuszcza się stosowanie źródeł ciepła wykorzystujących energię z procesu spalania paliw z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych.

§ 29. 1. W zakresie zaopatrzenia w **gaz ziemny** ustala się, że źródłem zaopatrzenia w gaz będzie istniejąca i projektowana sieć średniego ciśnienia zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu, zasilana z istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia, zlokalizowanej poza obszarem opracowania.

2. Dopuszcza się bezpośrednie doprowadzenie gazu z projektowanych sieci gazowych.

3. Dopuszcza się doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz, określone w przepisach odrębnych.

4. Dopuszcza się stosowanie zbiorników paliw gazowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 30. 1. W zakresie **elektroenergetyki** ustala się zasilanie w energię elektryczną terenu objętego planem z istniejących i projektowanych stacji transformatorowo – rozdzielczych zlokalizowanych poza granicami planu poprzez istniejące i projektowane linie średniego napięcia 15 kV. Są to stacje 110/15 kV istniejące RPZ-4 i RPZ-5 przy ul. Plażowej i Transportowej w Białymstoku oraz projektowana RPZ-Strefa przy ul. Mickiewicza w Białymstoku.

2. Bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców planuje się z: istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV, zlokalizowanych w sąsiedztwie, poza granicami planu, Nr 121 i Nr 859 oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV kontenerowych w ilości i o mocy wg potrzeb za pośrednictwem linii kablowych i napowietrznych niskiego napięcia. Lokalizację stacji transformatorowych przedstawiono na rysunku planu.

3. Zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV planuje się z projektowanych linii kablowych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii średniego napięcia 15 kV.

4. Istniejące linie napowietrzne 15 kV planuje się do przebudowy poprzez ich skablowanie.

5. Lokalizacja projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i linii kablowych 15 kV ma charakter orientacyjny, do uściślenia na etapie dokumentacji projektowej.

§ 31. 1. W zakresie zasad obsługi **telekomunikacyjnej** ustala się:

- 1) obsługę stacjonarną – w oparciu o istniejące i projektowane centrale za pośrednictwem istniejącej oraz projektowanej magistralnej i rozdzielczej sieci kanalizacji kablowej lub kabli doziemnych;
- 2) obsługę bezprzewodową – poprzez istniejące i projektowane stacje bazowe telefonii cyfrowej oraz sieci internetowe.

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej z usługami oraz zabudowy zagrodowej należy stosować wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu.

Rozdział 8.

Wymagania z zakresu zapewnienia bezpieczeństwa i warunków obronności

§ 32. 1. W projektowanych budynkach zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na stały pobyt powyżej 15 mieszkańców, w budynkach usługowych z zakresu użyteczności publicznej oraz produkcyjnych przeznaczonych na pobyt powyżej 15 pracowników należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć, w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP. Na etapie opracowania projektów budowlanych, dokumentację w/w obiektów należy uzgodnić z Szefem Obrony Cywilnej Województwa.

2. Stacje transformatorowe należy dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

3. Należy zapewnić awaryjne ujęcia wody pitnej z istniejących i projektowanych studni o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m.

4. Należy zapewnić system alarmowania mieszkańców w przypadku zagrożenia przez istniejące i projektowane syreny o promieniu słyszalności nie większym niż 300 m.

5. Nie ustala się lokalizacji tras przelotowych zapewniających sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia ani bezpiecznych tras przejazdów pojazdów z niebezpiecznymi substancjami chemicznymi.

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

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE Rozdział 9.

Przeznaczenie i dodatkowe warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów przewidzianych do urbanizacji

§ 33. 1. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami **1.1MN** i **1.2MN**, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust 1:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenów należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II;
- 2) powierzchnia zabudowy - maksimum 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50 % działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy – maksimum 10 m;
- 5) dachy – symetryczne, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°.

3. 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 w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 34. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.3MN,ZP** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz pod zielenią urządzonej jako ogrody przydomowe w dolinie rzeki Horodnianki.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, na działkach przyległych do ulicy 1KD-Z, jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się nieuciążliwą funkcję usługową (do 60 m² powierzchni użytkowej) realizowaną w kubaturze budynku mieszkalnego, od strony ulicy, na warunkach określonych w rozdziale I.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II;
- 2) istniejącą działkę siedliskową przeznacza się docelowo do przekształcenia w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny – minimum 60 % działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy – maksimum 10 m;
- 6) dachy – symetryczne, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 7) wprowadza się:
 - a) obowiązek zachowania istniejących zadrzewień śródpolnych, z dopuszczeniem niezbędnej wycinki wyłącznie w miejscach kolidujących z planowaną lokalizacją budynku mieszkalnego,

b) możliwość realizacji stawów hodowlanych lub rekreacyjnych.

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 w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 35. 1. Teren oznaczony na rysunkach planu symbolem **1.4MN,U** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.

2. Na terenie, o którym mowa w ust 1 należy realizować:

- 1) na działkach budowlanych przyległych do ulicy 1KD-Z i 2KD-Z zabudowę usługową lub usługowo-mieszkaniową;
- 2) na pozostałych działkach budowlanych zabudowę mieszkaniową lub mieszkaniowo-usługową.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust 1:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II;
- 2) część terenu pomiędzy linią rozgraniczającą ulic 1KD-Z i 2KD-Z , a ścianami budynków z funkcją usługową od strony ulic, należy traktować jako przestrzeń ogólnodostępną, stanowiącą kontynuację przestrzeni publicznych w ulicach i przeznaczyć na dojścia do budynków, miejsca postojowe, zieleń urządzoną itp.;
- 3) kształtując elewację od strony przestrzeni publicznych należy zastosować indywidualne rozwiązania architektoniczno-przestrzenne, z zaakcentowaniem narożnika u zbiegu ulic 1KD-Z i 2KD-Z np. portalem wejściowym, wykuszem, wnęką;
- 4) podział terenu na działki budowlane wymaga podziału istniejących wąskich działek gruntu na działki mniejsze i ich łączenia oraz wydzielenia wewnętrznego dojazdu do obsługi utworzonych działek budowlanych;
- 5) funkcję mieszkaniową należy realizować w odległości 20 m od linii rozgraniczającej ulicy 2KD-Z zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy mieszkaniowej;
- 6) parametry zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej:
 - a) wysokość – maksimum 12 m,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 % działki budowlanej,
 - d) dachy – symetryczne, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° ;
- 7) parametry zabudowy usługowej:
 - a) wysokość – maksimum 10 m,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50 % działki budowlanej,
 - d) dachy – symetryczne, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° .

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 w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 36. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.5MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust 1:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 % powierzchni działki budowlanej;

- 3) teren biologicznie czynny – minimum 50 % działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy – maksimum 10 m;
- 5) dachy – symetryczne, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°.

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

§ 37. 1. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami **1.6MN,U**, **1.7MN,U** i **1.8MN,U** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.

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

- 1) na działkach przyległych do ulicy 2KD-Z zabudowę usługową lub usługowo- mieszkaniową;
- 2) na pozostałych działkach zabudowę mieszkaniową.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenów należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II;
- 2) część terenu pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy 2KD-Z, a ścianami budynków z funkcją usługową, należy traktować jako przestrzeń ogólnodostępną, stanowiącą kontynuację przestrzeni publicznej w ulicy i przeznaczyć na dojścia do budynków, miejsca postojowe, zieleń urządzoną itp.;
- 3) funkcję mieszkaniową należy realizować w odległości 20 m od linii rozgraniczającej ulicy 2KD-Z zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy mieszkaniowej;
- 4) parametry zabudowy usługowej i usługowo mieszkaniowej:
 - a) wysokość – maksimum 12 m,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 % działki budowlanej;
- 5) parametry zabudowy mieszkaniowej:
 - a) wysokość – maksimum 10 m,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50 % działki budowlanej;
- 6) dachy – symetryczne, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°.

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 w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

§ 38. 1. Teren oznaczony na rysunkach planu symbolem **1.9MN,U,ZP** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz pod zieleń urządzoną jako ogrody przydomowe w dolinie rzeki Horodnianki.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, należy realizować:

- 1) od strony ulicy 2KD-Z zabudowę usługową lub usługowo- mieszkaniową;
- 2) w głębi działki zabudowę mieszkaniową;
- 3) od strony doliny poza nieprzekraczalną linią zabudowy zieleń urządzoną jako sady i ogrody przydomowe.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II;

- 2) część terenu pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy 2KD-Z, a ścianami budynków z funkcją usługową, należy traktować jako przestrzeń ogólnodostępną, stanowiącą kontynuację przestrzeni publicznej w ulicy i przeznaczyć na dojścia do budynków, miejsca postojowe, zieleń urządzoną itp.;
- 3) kształtując elewację od strony przestrzeni publicznej należy zastosować indywidualne rozwiązania architektoniczno-przestrzenne, z zaakcentowaniem narożnika u zbiegu ulic 1KD-Z i 2KD-Z;
- 4) funkcję mieszkaniową należy realizować w odległości 20 m od linii rozgraniczającej ulicy 2KD-Z zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy mieszkaniowej;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) usługowej lub mieszkaniowo-usługowej - maksimum 12 m,
 - b) mieszkaniowej – maksimum 10 m;
- 6) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50 % działki budowlanej;
- 8) dachy – symetryczne, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°.

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 w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

§ 39. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2.1MN,ZP** i **2.2MN,ZP** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz pod zieleń urządzoną jako ogrody przydomowe.

2. Na działkach przyległych do ulicy 2KD-Z dopuszcza się jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej realizację zabudowy usługowej lokalizowanej od strony ulicy.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1.

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenów należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II;
- 2) zabudowę należy realizować z materiałów naturalnych (drewno, cegła, kamień), ściany zewnętrzne murowane należy otynkować stosując stonowaną, pastelową kolorystykę oraz wzbogacić elewacje detalami z drewna (okiennice, ganki, wykończenie okapów);
- 3) powierzchnia zabudowy – maksimum 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) teren biologicznie czynny – minimum 70 % działki budowlanej;
- 5) wysokość zabudowy – do 10 m;
- 6) dachy – symetryczne, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 7) powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej minimum 1500 m²;
- 8) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić strefę techniczną przebiegu linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia;
- 9) zabudowę mieszkaniową należy lokalizować poza strefą techniczną linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 10) w strefie technicznej linii elektroenergetycznej 110 kV dopuszcza się, w indywidualnych, uzasadnionych przypadkach, realizację zabudowy na czasowy pobyt ludzi (np. garaże, budynki gospodarcze) pod warunkiem spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, warunków eksploatacji linii elektroenergetycznych, warunków dotyczących przebywania ludzi w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych w aspekcie stref ochronnych od elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, itp. oraz uzgodnienia lokalizacji projektowanego budynku z właścicielem linii.

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 w wysokości 20 % (słownie: dwadzieścia procent).

§ 40. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2.3MN,U**, **2.4MN,U**, **2.5MN,U** i **2.6MN,U** i **2.7MN,U** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.

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

- 1) na działkach przyległych do ulicy 2KD-Z zabudowę usługową lub usługowo- mieszkaniową;
- 2) na pozostałych działkach zabudowę mieszkaniową.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust 1:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenów należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II;
- 2) część terenu pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy 2KD-Z, a ścianami budynków z funkcją usługową, należy traktować jako przestrzeń ogólnodostępną, stanowiącą kontynuację przestrzeni publicznej w ulicy i przeznaczyć na dojścia do budynków, miejsca postojowe, zieleń urządzoną itp.;
- 3) funkcję mieszkaniową należy realizować w odległości 20 m od linii rozgraniczającej ulicy 2KD-Z zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy mieszkaniowej;
- 4) parametry zabudowy usługowej i usługowo mieszkaniowej:
 - a) wysokość – maksimum 12 m,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 30 % działki budowlanej;
- 5) parametry zabudowy mieszkaniowej:
 - a) wysokość – maksimum 10 m,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 % powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50 % działki budowlanej;
- 6) dachy – symetryczne, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° ;
- 7) w zagospodarowaniu terenów 2.3MN,U, 2.4MN,U i 2.5MN,U należy uwzględnić strefę techniczną przebiegu linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia;
- 8) zabudowę mieszkaniową należy lokalizować poza strefą techniczną linii elektroenergetycznych;
- 9) w strefie technicznej linii elektroenergetycznych dopuszcza się, w indywidualnych uzasadnionych przypadkach, realizację zabudowy na czasowy pobyt ludzi (np. garaże, budynki gospodarcze) pod warunkiem spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, warunków eksploatacji linii elektroenergetycznych, warunków dotyczących przebywania ludzi w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych w aspekcie stref ochronnych od elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, itp. oraz uzgodnienia lokalizacji projektowanego budynku z właścicielem linii.

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 w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 41. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.1MN,ZP** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz pod zieleń urządzoną jako ogrody przydomowe.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zabudowę należy realizować w miejscu określonym na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, z kalenicą główną równoległą do ciągu 35KPR;
- 2) wysokość zabudowy – maksimum 9 m;

- 3) dachy – symetryczne, dwuspadowe z ewentualnymi lukarnami, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° ;
- 4) powierzchnia zabudowy - maksimum 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 70 % powierzchni działki budowlanej.

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

§ 42. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **3.2MN,U,ZP** i **3.3MN,U,ZP** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz pod zieleń urządzoną jako ogrody przydomowe.

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

- 1) zabudowę mieszkaniową;
- 2) zabudowę usługową lub usługowo-mieszkaniową wyłącznie w pasie o szerokości do 20 m na południe od linii rozgraniczającej ulicy 1KZ-Z i na działkach przyległych do ulic 5KD-L i 6KD-L.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenów należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II;
- 2) wysokość zabudowy – maksimum 10 m z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zabudowę lokalizowaną w odległości mniejszej niż 30 m od ulicy 1KD-Z należy lokalizować kalenicą usytuowaną równolegle do bocznych granic działki i elewacją szczytową od strony ulicy, o wysokości do 9 m;
- 4) dachy – symetryczne, dwuspadowe z ewentualnymi lukarnami, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° ;
- 5) powierzchnia zabudowy - maksimum 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 7) nie ustala się minimalnej powierzchni działki budowlanej;
- 8) wprowadza się obowiązek zachowania istniejących zadrzewień śródpolnych, z dopuszczeniem niezbędnej wycinki wyłącznie w miejscach kolidujących z planowaną lokalizacją budynku mieszkalnego;
- 9) istniejące krzyże przydrożne na terenie 3.3 MN,U,ZP przeznacza się do zachowania, zagospodarowanie terenu należy kształtować zapewniając ich dobrą widoczność od strony drogi 1KD-Z;
- 10) w odległości co najmniej 30 m od krzyży wprowadza się zakaz umieszczania wolno stojących reklam.

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 w wysokości 20 % (słownie: dwadzieścia procent).

§ 43. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.4U** przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako uzupełnienie funkcji usługowej dopuszcza się funkcję mieszkaniową w formie wbudowanej w jedną bryłę z zabudową usługową, przeznaczając na nią maksymalnie do 50 % powierzchni użytkowej parteru projektowanej zabudowy i jej wyższe kondygnacje.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II;
- 2) zabudowę i zagospodarowanie terenu należy kształtować w powiązaniu z przestrzeniami przyległych ulic;

- 3) część terenu pomiędzy linią rozgraniczającą ulic, a ścianami budynków od strony ulic, należy traktować jako przestrzeń ogólnodostępną, stanowiącą kontynuację przestrzeni publicznej ulic i przeznaczyć na dojścia do budynków, miejsca postojowe, zieleń urządzoną, sezonowe ogródki gastronomiczne itp.;
- 4) zagospodarowanie terenu należy wzbogacić elementami małej architektury i nasadzeniami zieleni;
- 5) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) teren biologicznie czynny – minimum 15 % działki budowlanej;
- 7) wysokość zabudowy – do 12 m;
- 8) dachy – o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

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 w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 44. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **3.5MN, 3.6MN, 3.7MN, 3.8MN, 3.9MN, 3.10MN, 3.11MN, 3.12MN, 3.13MN, 3.14MN, 3.15MN i 3.16MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.

2. Na terenach: 3.11MN, 3.12MN, 3.13MN, 3.14MN, 3.15MN na działkach przyległych do ulicy 5KD-L, jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się nieuciążliwą funkcję usługową (do 60 m² powierzchni użytkowej) realizowaną w kubaturze budynku mieszkalnego, od strony ulicy.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenów należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II;
- 2) wysokość zabudowy – maksimum 10 m;
- 3) dachy – symetryczne, dwuspadowe z ewentualnymi lukarnami, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°;
- 4) powierzchnia zabudowy - maksimum 35 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 50 % powierzchni działki budowlanej.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z wyłączeniem terenów 3.11MN i 3.12MN dopuszcza się zabudowę grupową pod warunkiem prowadzenia inwestycji obejmującej cały kwartał zabudowy wydzielony liniami rozgraniczającymi dróg.

5. W przypadku realizacji zabudowy, o której mowa w ust. 4, ustala się następujące parametry i wskaźniki oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) minimalna powierzchnia działki budowlanej:
 - a) dla zabudowy wolno stojącej – 800 m²,
 - b) dla zabudowy bliźniaczej – 500 m²;
- 2) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy – maksimum 10 m;
- 5) dachy – o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) na całym kwartale wydzielonym liniami rozgraniczającymi ulic należy realizować zabudowę o jednakowej ilości kondygnacji nadziemnych i jednorodnej formie dachu.

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 w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 45. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.17MN,ZP** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz pod zieleń urządzoną jako ogrody przydomowe.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II;
- 2) wysokość zabudowy – maksimum 10 m;
- 3) dachy – symetryczne, dwuspadowe z ewentualnymi lukarnami, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° ;
- 4) powierzchnia zabudowy - maksimum 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 70 % powierzchni działki budowlanej.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 46. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **3.18MN, 3.19MN, 3.20MN, 3.21MN i 3.22MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenów należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II;
- 2) wysokość zabudowy – maksimum 10 m;
- 3) dachy – symetryczne, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45° ;
- 4) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) w zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić strefę techniczną przebiegu linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia;
- 7) zabudowę mieszkaniową należy lokalizować poza strefą techniczną linii elektroenergetycznych;
- 8) w strefie technicznej linii elektroenergetycznych dopuszcza się, w indywidualnych, uzasadnionych przypadkach, realizację zabudowy na czasowy pobyt ludzi (np. garaże, budynki gospodarcze) pod warunkiem spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, warunków eksploatacji linii elektroenergetycznych, warunków dotyczących przebywania ludzi w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych w aspekcie stref ochronnych od elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, itp. oraz uzgodnienia lokalizacji projektowanego budynku z właścicielem linii.

3. 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 w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 47. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **3.23MN, 3.24MN i 3.25MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenów należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II;
- 2) wysokość zabudowy – maksimum 10 m;
- 3) dachy – symetryczne, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45° ;

- 4) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - minimum 2000 m² ;
- 7) w zagospodarowaniu terenu 3.23MN należy uwzględnić strefę techniczną przebiegu linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia;
- 8) zabudowę mieszkaniową należy lokalizować poza strefą techniczną linii elektroenergetycznych;
- 9) w strefie technicznej linii elektroenergetycznych dopuszcza się, w indywidualnych, uzasadnionych przypadkach, realizację zabudowy na czasowy pobyt ludzi (np. garaże, budynki gospodarcze) pod warunkiem spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, warunków eksploatacji linii elektroenergetycznych, warunków dotyczących przebywania ludzi w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych w aspekcie stref ochronnych od elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, itp. oraz uzgodnienia lokalizacji projektowanego budynku z właścicielem linii.

3. 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 w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 48. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **3.26MN,ZP** i **3.27MN,ZP** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz pod zieleni urządzoną jako ogrody przydomowe.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenów należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II;
- 2) wysokość zabudowy – maksimum 10 m;
- 3) dachy – płaskie oraz wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° ;
- 4) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 15 % powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 80 % powierzchni działki budowlanej;
- 6) powierzchnia działki budowlanej – minimum 3000 m² , a szerokość nie mniejsza niż 40 m.

3. 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 w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent).

Rozdział 10.

Przeznaczenie i warunki użytkowania terenów systemu przyrodniczego

§ 49. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.1ZP,Ws** przeznacza się pod zieleni urządzoną w dolinie rzeki Horodnianki jako przestrzeń publiczną o charakterze parkowym.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II;
- 2) zieleni urządzoną należy kształtować w powiązaniu z zielenią seminaturalną na terenie o symbolu 4.3Zn,R,ZL z dbałością o rodzimy skład gatunkowy wprowadzanej roślinności;
- 3) dopuszcza się realizację stawów i rozlewisk;
- 4) wprowadza się obowiązek zapewnienia drożności przepływu wody;
- 5) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ścieżki rekreacyjne o nawierzchni przepuszczalnej (np. piasek, żwir, drobny zagęszczony tłuczeń), miejsca na ognisko oraz elementy wzbogacające rekreacyjne wykorzystanie terenu np.: ławki, zadaszone stoły z siedziskami, realizowane wyłącznie z materiałów naturalnych (np. kamień, drewno).

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej, służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie przewiduje się wzrostu ich wartości nieruchomości z tego tytułu.

§ 50. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **4.2Zn,Ws,R,ZL** i **4.3Zn,Ws,R,ZL** przeznacza się do zachowania jako tereny zieleni naturalnej łąk, lasów i zadrzewień w dolinie rzeki Horodnianki, tworzące podstawowy system przyrodniczy obszaru objętego planem.

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

- 1) użytkowanie terenów należy prowadzić zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II;
- 2) istniejące stawy pozostawia się do zachowania jako elementy wzbogacające krajobraz, dopuszcza się realizację nowych stawów i rozlewisk;
- 3) wprowadza się obowiązek zapewnienia drożności przepływu wody;
- 4) istniejące lasy i zadrzewienia przeznacza się do zachowania z dopuszczeniem wyłącznie zabiegów pielęgnacyjnych i możliwością dalszego zalesienia przyległego terenu;
- 5) utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów rolnych, głównie jako łąk i pastwisk;
- 6) wody płynące rzeki Horodnianki i jej dopływów należy wydzielić geodezyjnie i uregulować stan prawny własności;
- 7) w miejscach, gdzie pozwala na to naturalne ukształtowanie terenu i warunki gruntowo-wodne należy zapewnić dostęp do linii brzegowej oraz ogólnodostępną ścieżkę rekreacyjną o nawierzchni przepuszczalnej (piasek, żwir, drobny, zagęszczony tłuczeń);
- 8) przestrzeń ogólnodostępną należy wzbogacić elementami małej architektury np.: kładki i pomosty nad wodą z miejscami widokowymi, ławki, zadaszone stoły z siedziskami, realizowane wyłącznie z materiałów naturalnych (kamień, drewno);
- 9) w przypadku konieczności wydzielenia upraw lub pastwisk w miejscach nie kolidujących z przestrzenią ogólnodostępną dopuszcza się ogrodzenia ażurowe (drewniane słupki z poprzeczkami) o wysokości do 1,2 m;
- 10) wprowadza się zakaz:
 - a) zabudowy i przysłaniania widoków,
 - b) podnoszenie rzędnej terenu,
 - c) wymiany gruntów.

3. 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, ponieważ nie przewiduje się wzrostu ich wartości nieruchomości z tego tytułu.

§ 51. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **4.4Zn,R,ZL** i **4.5Zn,R,ZL** przeznacza się do zachowania jako tereny zieleni naturalnej łąk, lasów i zadrzewień, tworzące podstawowy system przyrodniczy obszaru objętego planem.

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

- 1) użytkowanie terenów należy prowadzić zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II;
- 2) istniejące lasy i zadrzewienia przeznacza się do zachowania z dopuszczeniem wyłącznie zabiegów pielęgnacyjnych i możliwością dalszego zalesienia przyległego terenu;
- 3) dopuszcza się realizację stawów;
- 4) utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów rolnych, głównie jako łąk i pastwisk;
- 5) w przypadku konieczności wydzielenia upraw lub pastwisk dopuszcza się tylko ogrodzenia ażurowe (drewniane słupki z poprzeczkami) o wysokości do 1,2 m;
- 6) wprowadza się zakaz:
 - a) zabudowy i przysłaniania widoków,
 - b) podnoszenie rzędnej terenu,

c) wymiany gruntów.

3. 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, ponieważ nie przewiduje się wzrostu ich wartości nieruchomości z tego tytułu.

§ 52. 1. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami **4.6ZL, 4.7ZL, 4.8ZL i 4.9ZL**, przeznacza się do zachowania i dalszego leśnego użytkowania jako lasy, wspomagające system przyrodniczy.

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

- 1) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie lasów jako terenów zielonych towarzyszących zabudowie;
- 3) w miejscach nie kolidujących z zadrzewieniem dopuszcza się realizację ścieżek rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury takich jak stoły, ławki, zadaszenia i altany.

3. 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, ponieważ nie przewiduje się wzrostu ich wartości nieruchomości z tego tytułu.

DZIAŁ IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 53. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla mieszkaniowego Olmonty, zatwierdzony uchwałą Nr XXIV/178/97 Rady Gminy Juchnowiec z dnia 22 kwietnia 1997 r. (Dz. U. Woj. Białostockiego Nr 10, poz. 34).

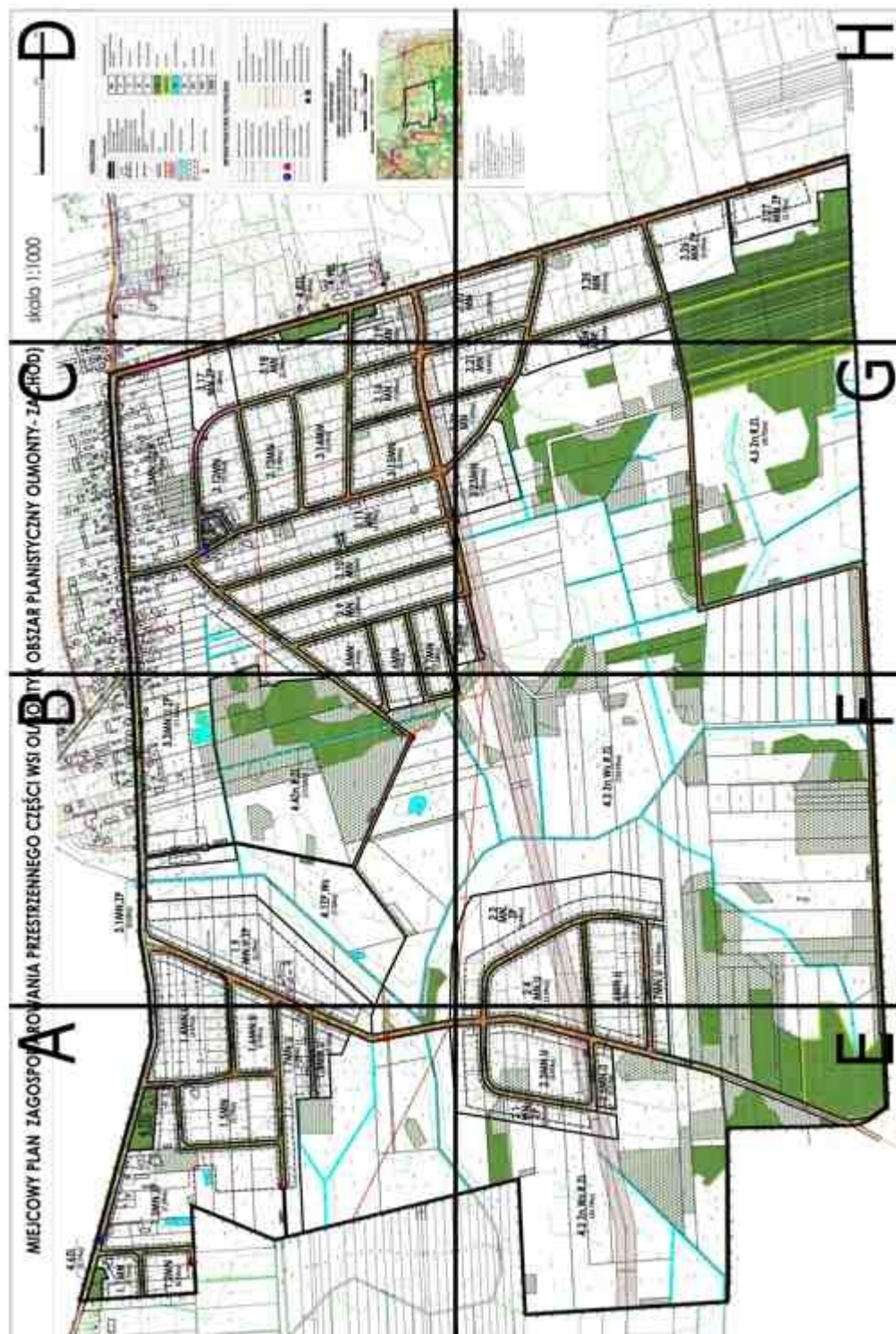
§ 54. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Juchnowiec Kościelny.

§ 55. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy

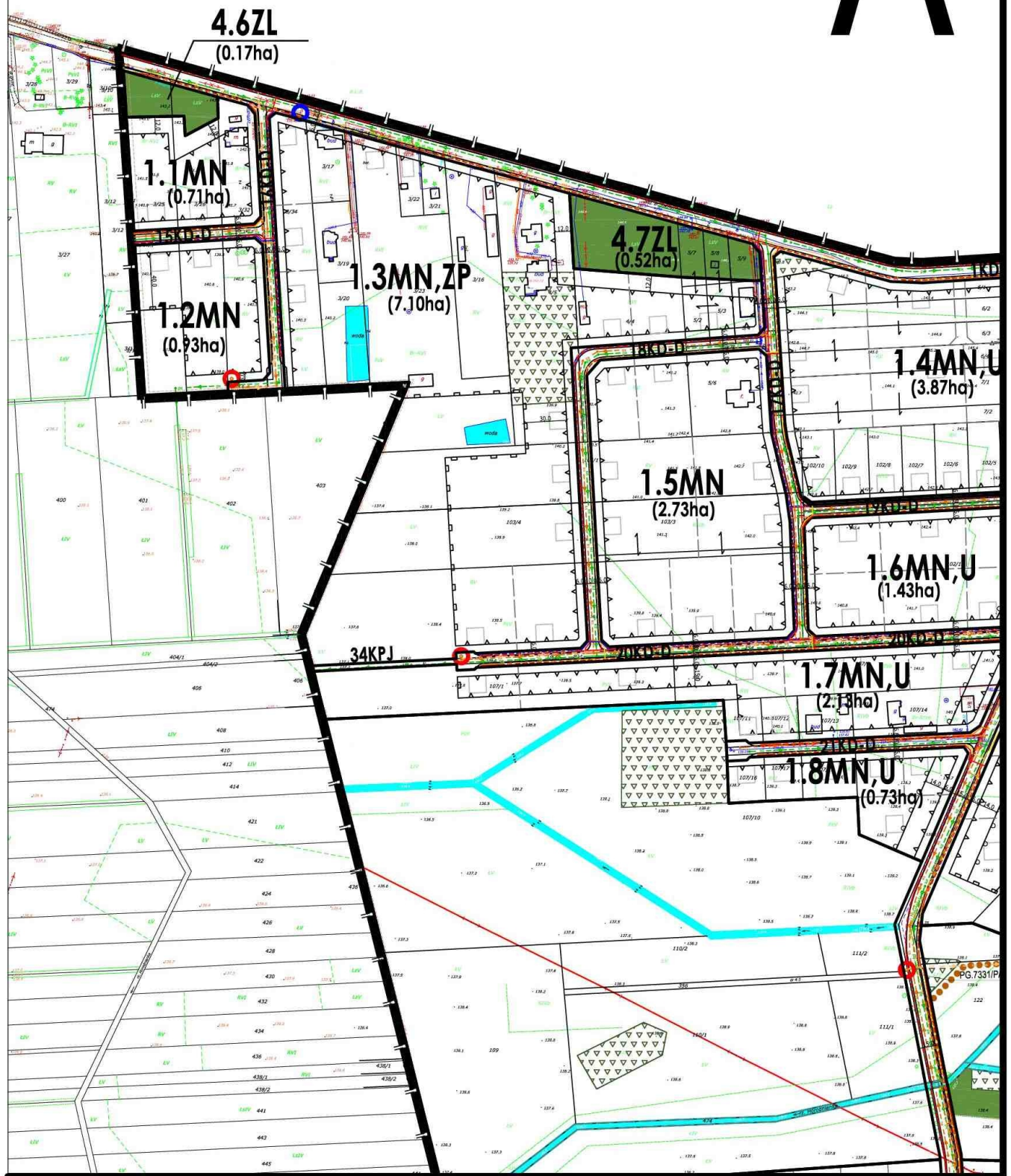
Bożena Ewa Jakończuk

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr VI/38/11
Rady Gminy Juchnowiec Kościelny
z dnia 10 maja 2011 r.

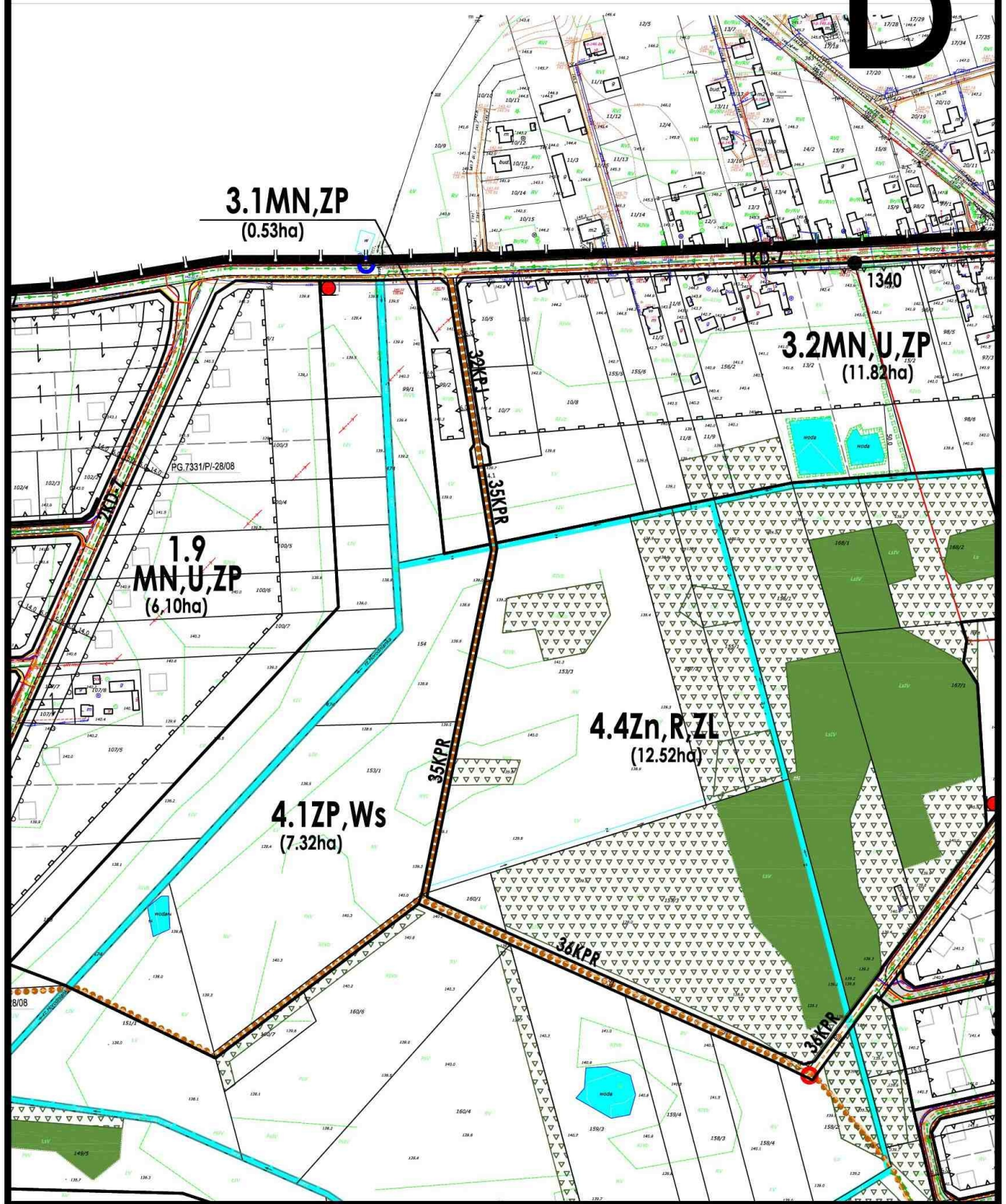


MIEJCOWY PLAN ZAGOSPODAROWA

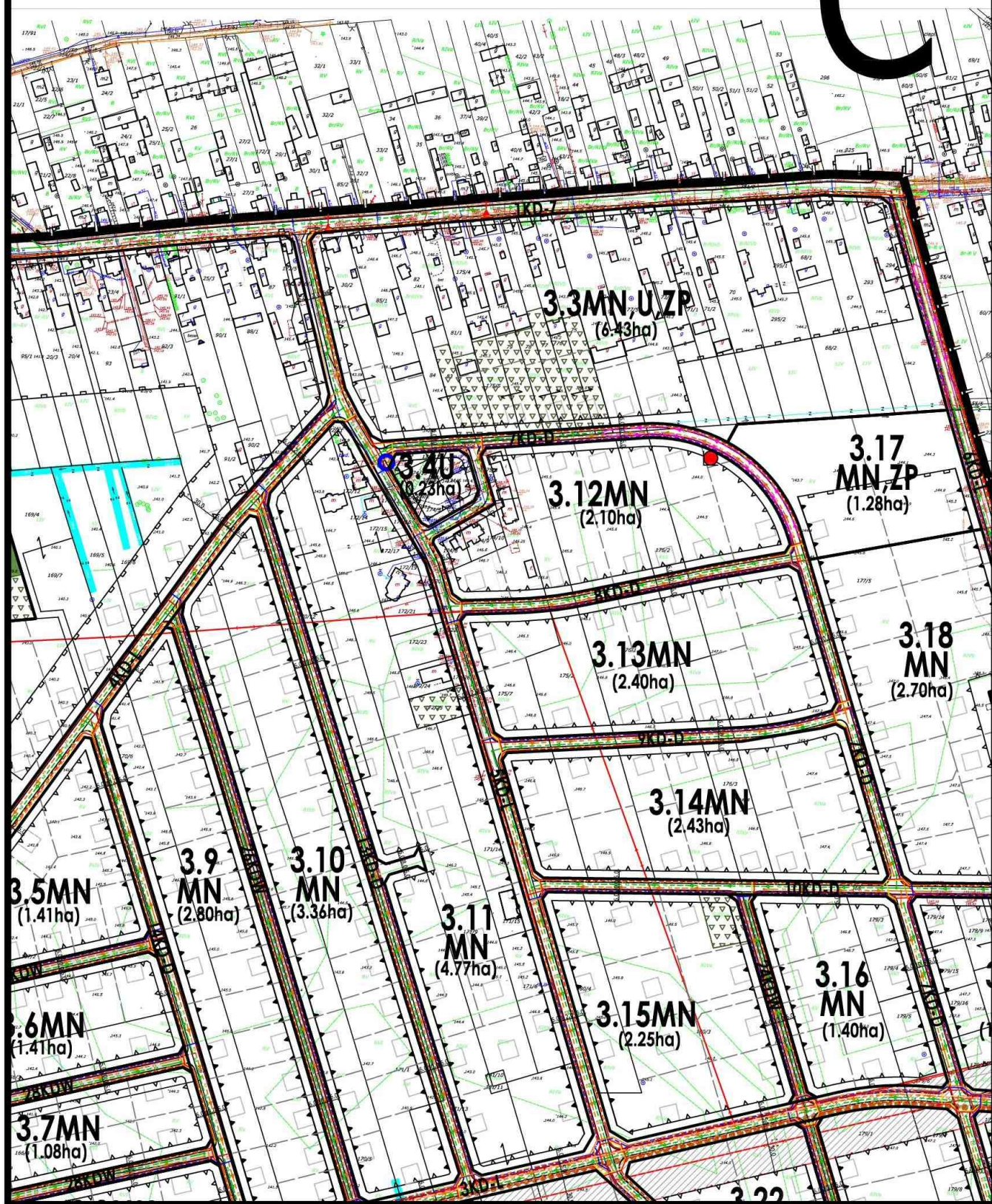
A



WYKONANIE PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI OLIMPIA

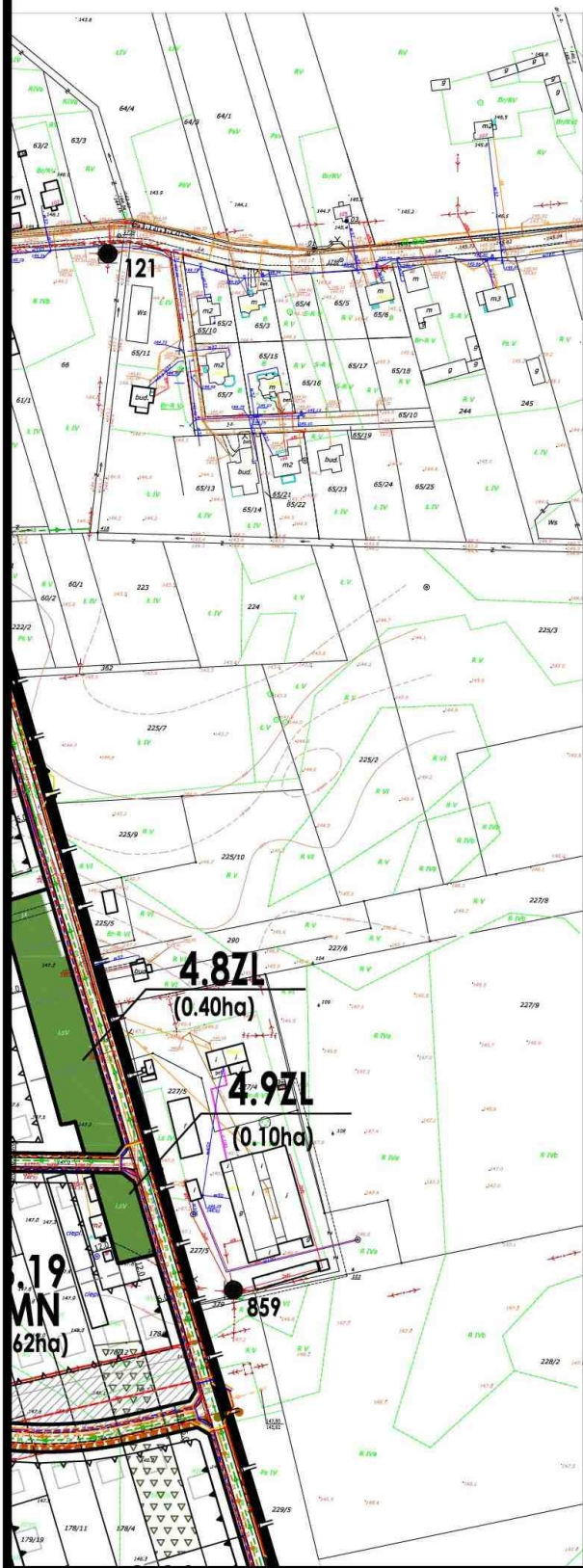
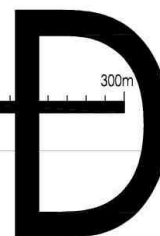


(OBSZAR PLANISTYCZNY OLMONTY- ZACHOD)



skala 1:1000

0 100m 200m 300m



OZNACZENIA

ZNAKI GRAFICZNE		PRZEZNACZENIE TERENÓW	
	granicę obszaru objętego planem	MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	linię rozgraniczającą	U	tereny zabudowy usługowej
	granicę proj. działek budowlanych	R	tereny rolnicze
	sposób łączenia działek	ZP	tereny zieleni urządzonej
	nieprzekraczalną linię zabudowy	Zn	tereny zieleni naturalnej
	ściśle określona linia zabudowy	ZL	tereny leśne
	nieprzekraczalną linię zabudowy mieszkaniowej		lasy ochronne
	nieprzekraczalną linię zabudowy od strony ogrodów	Ws	tereny wód śródlądowych
	budynki projektowane	KD	drogi
	drogi	KPJ	ciągi pieszo-jazdne
	ścieżki rekreacyjne	KPR	ciągi pieszo-rowerowe
	pas ochronny linii energetycznych	KDW	drogi wewnętrzne
	cieki i wody śródlądowe		
	istniejące zadrzewienia śródpole		
	dobry kultury - kapliczki		

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

	istniejąca kanalizacja deszczowa		istniejąca sieć gazowa
	projektowana kanalizacja deszczowa		projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia
	projektowane odwodnienia liniowe		sieć gazowa do przebudowy
	istniejąca kanalizacja sanitarne		sieć elektroenergetyczna
	projektowana kanalizacja sanitarne		projektowana sieć elektroenergetyczna eN
	projektowany rurociąg tłoczny		projektowana sieć elektroenergetyczna eS
	kanalizacja sanitarne do przebudowy		sieć elektroenergetyczna do przebudowy
	przepompownia kanalizacyjna istn. / proj.		sieć telekomunikacyjna
	istniejąca sieć wodociągowa		projektowana sieć telekomunikacyjna
	projektowana sieć wodociągowa		sieć telekomunikacyjna do przebudowy
	sieć wodociągowa do przebudowy		stacje transformatorowe istn. / proj.

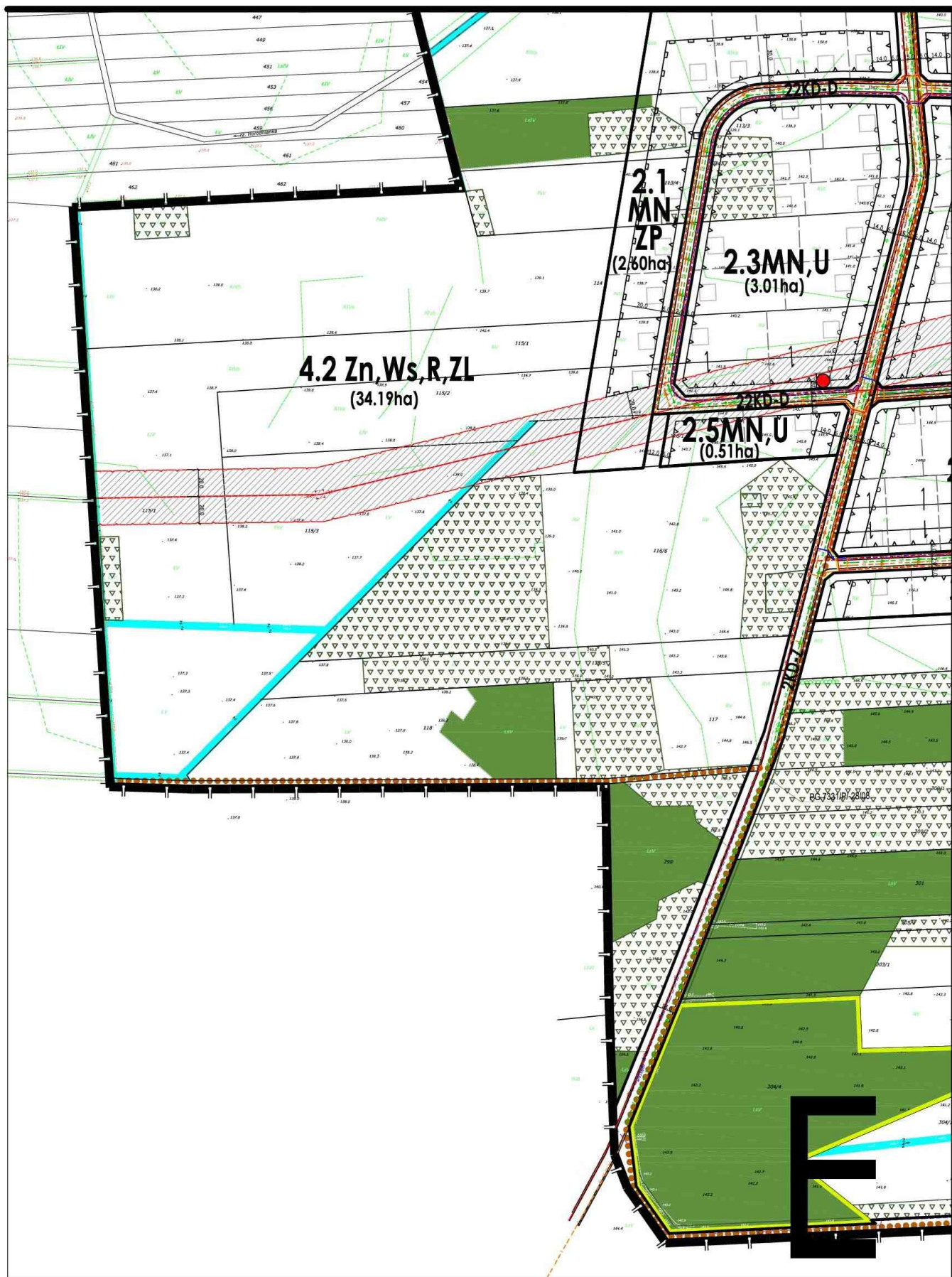
WYRYS ZE STUDYUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

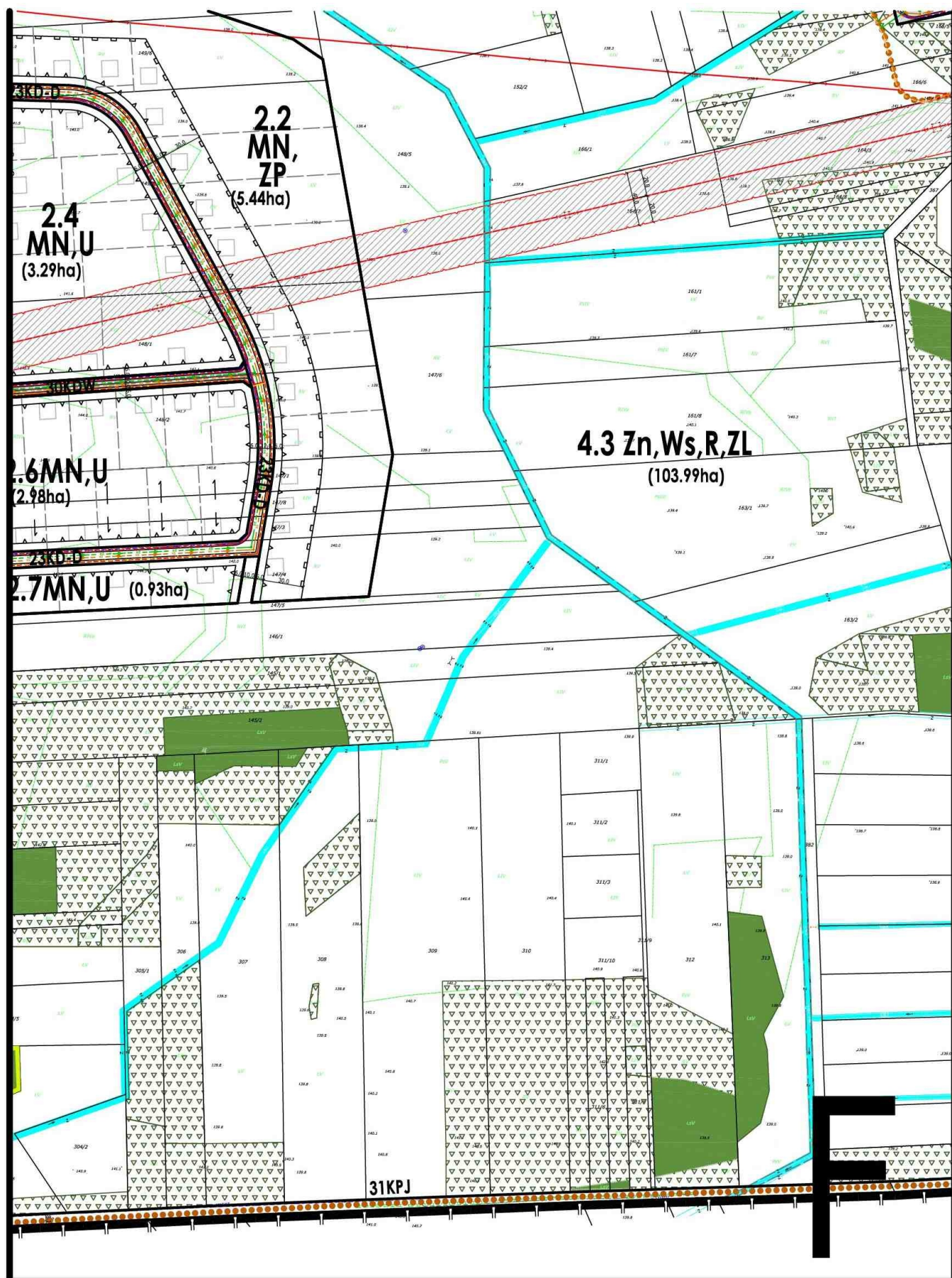
GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY
ZATWIERDZONEGO UCHWAŁĄ NR XXX/313/06 RADY GMINY
JUCHNOWIEC KOŚCIELNY Z DNIA 28 KWIEŹNIA 2006R.
SKALA 1:25 000

0 1000m 2000m 3000m

GRANICA TERENU OBJĘTEGO PLANEM







**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
części wsi Olmonty (obszar planistyczny Olmonty Zachód)**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), w związku z art. 18 w/w ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. Nr 199, poz. 1227 ze zmianami), rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag wniesionych przez osoby fizyczne dotyczących:

- 1) działki nr geod. 184/2 w sprawie powiększenia terenu pod zabudowę;
- 2) działek nr geod. 102/2, 102/3, 102/4, 102,5, 102/6, 102/7, 102/8, 102/9, 102/10, 102/11, 102/12 w sprawie pozostawienia terenu jako obszaru rolnego;
- 3) działki nr geod. 163/1 w sprawie zmiany przeznaczenia części działki;
- 4) działek nr geod. 103/3, 103/4, 106 w sprawie powiększenia obszaru zabudowy do granic działek;
- 5) działki nr geod. 181/1 w sprawie sprzeciwu wobec planu zagospodarowania działki;
- 6) działki nr geod. 164/10 w sprawie przeznaczenia terenu przylegającego do dróg 3KD-L i 29KDW na cele budownictwa mieszkaniowego.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VI/38/11
Rady Gminy Juchnowiec Kościelny
z dnia 10 maja 2011 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Olmonty (obszar planistyczny Olmonty - Zachód) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Juchnowiec Kościelny.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Juchnowiec Kościelny:

- kanalizacji sanitarnej,
- kanalizacji deszczowej,
- sieci wodociągowej,
- oświetlenia ulic,
- nawierzchni dróg, placów i ciągów pieszych.

Realizacja powyższych inwestycji przewidziana jest ze środków własnych Gminy Juchnowiec Kościelny z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz przy współudziale gestorów sieci, inwestorów prywatnych i komitetów mieszkańców.

Uzasadnienie

Uzasadnienie do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Olmonty (obszar planistyczny Olmonty – Zachód).

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Olmonty (obszar planistyczny Olmonty – Zachód) przystąpiono na podstawie uchwały Nr XX/130/08 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 19 marca 2008 r.

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

Obszar objęty projektem planu to południowo - zachodnia część wsi Olmonty z przyległymi użytkami rolnymi i lasami. W obrębie wsi występuje zwarta zabudowa siedliskowa, natomiast na wydzielanych sukcesywnie nowych działkach powstaje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Nowe inwestycje powstają w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy i w związku z tym zdarza się, że pozostają w sprzeczności z obowiązującym „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny” oraz nie uwzględniają istniejących uwarunkowań ekofizjograficznych. W celu powstrzymania tego niekorzystnego zjawiska oraz zabezpieczenia przed niekontrolowanym rozwojem niezgodnym z polityką Gminy, opracowano miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzanie planu poprzedzono zebraniem materiałów wejściowych: wnikliwym rozpoznaniem stanu środowiska, zabudowy i innych uwarunkowań, a przede wszystkim szczegółowym opracowaniem ekofizjograficznym, na podstawie którego wyznaczono maksymalny zasięg terenów możliwych do zabudowy oraz terenów koniecznych do objęcia ochroną, stanowiących obszary źródliskowe rzeki Horodnianki, a jednocześnie nie przydanych do zabudowy. Objęto ochroną również istniejące lasy i zadrzewienia, wyjątkowo dopuszczając zmianę ich przeznaczenia w przypadku kolizji z projektowanym układem komunikacyjnym.

Ustalenia projektu planu są zgodne z ustaleniami obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Juchnowiec Kościelny”, do czego obliguje art. 20 w/w ustawy. Obszar objęty opracowaniem znajduje się w strefie 1, określonej w studium jako „Strefa intensywnej urbanizacji metropolii białostockiej”. Dominującą funkcją tej strefy jest mieszkalnictwo. Główne zasady przekształceń to: przywrócenie ładu przestrzennego w istniejącym zagospodarowaniu oraz zrównoważony, wielofunkcyjny rozwój zagospodarowania z poszanowaniem walorów przyrodniczych i kulturowych.

Projekt przedmiotowego planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 w/w ustawy oraz poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami).

Po zawiadomieniu i ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu (18 i 19 lutego 2009 r.), wpłynęło 18 wniosków od osób fizycznych. Uwzględniono 2 wnioski, częściowo uwzględniono 10, odrzucono 6. Powodem nieuwzględnienia wniosków była przede wszystkim niezgodność z ustaleniami studium oraz uwarunkowania ekofizjograficzne.

Po opracowaniu projekt planu został przedstawiony Gminnej Komisji Urbanistycznej. Z uwagi na duże zainteresowanie i znaczny obszar opracowania, spodziewając się wielu uwag, na posiedzeniu dnia 17 września 2009 r. komisja zaleciła przed wymaganiem ustawowo wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu, przeprowadzenie dodatkowych konsultacji społecznych. Projekt planu był udostępniony zainteresowanym do końca października 2009 r. Dnia 7 października 2009 r. projekt planu został przedstawiony Radnym Gminy. Spotkanie z właścicielami nieruchomości położonych w granicach opracowania odbyło się dnia 29 października 2009 r. Zainteresowani poinformowali projektantów o swoich oczekiwaniach oraz otrzymali szczegółowe wyjaśnienia odnośnie przyjętych rozwiązań. Po wprowadzeniu poprawek, wynikających z sugestii zainteresowanych, projekt planu otrzymał wszystkie przewidziane prawem opinie, uzgodnienia oraz zgodę na

zmianę przeznaczenia niezbędnych gruntów leśnych na cele nieleśne. Wyłożenie projektu planu do publicznego wglądu odbyło się w dniach od 7 do 29 czerwca 2010 r. Mimo wcześniejszych konsultacji do projektu planu wpłynęły uwagi. Zostały one szczegółowo przeanalizowane i rozpatrzone zarządzeniem Nr 255/10 Wójta Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 2 sierpnia 2010 r. Uwagi dotyczące zmiany układu komunikacyjnego, korekty linii zabudowy i umożliwienia lokalizacji słupów i masztów do transmisji sygnału sieci szerokopasmowej zostały uwzględnione. W wyniku uwzględnienia części uwag skorygowano projekt planu i powtórzono procedurę opiniowania i uzgadniania. Ponadto w wyniku zmiany ustawy zaszła także konieczność opiniowania projektu planu przez Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej, co spowodowało dodatkowe zmiany i wydłużyło procedurę. Projekt planu ponownie wyłożono do publicznego wglądu w dniach od 11 listopada do 10 grudnia 2010 r. Tym razem do projektu planu nie wpłynęły uwagi.

Ogółem nie uwzględniono sześciu uwag od osób fizycznych. Uwagi dotyczące przeznaczenia nieruchomości pod zabudowę nie mogły zostać uwzględnione z uwagi na ustalenia studium. Wskazane w uwagach nieruchomości nie zostały przewidziane w studium do urbanizacji ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, zaleganie gleb pochodzenia organicznego oraz prawdopodobieństwo okresowego zalewania wodami opadowymi. W planie tereny te wyłączono z zabudowy również z uwagi na ochronę terenów już zabudowanych. Dalsza urbanizacja terenów źródłiskowych rzeki Horodnianki mogłaby spowodować zmianę stosunków wodnych i kierunku spływu wód, skutkującą podtapianiem terenów już zabudowanych.

Skutki finansowe uchwalenia planu :

Do projektu planu sporządzono prognozę finansową, w której oszacowano koszty jakie poniesie gmina w wyniku realizacji ustaleń planu i wpływy do budżetu z tytułu podatków. Przyjęto 48 - letni okres prognozowania.

Łączne wpływy w okresie prognozowanym wyniosą

- 1) z podatku od nieruchomości za grunty około 29 270 200 zł;
- 2) z podatku od nieruchomości za budynki mieszkalne mogą około 3 051 100 zł;
- 3) z podatku od nieruchomości za budynki związane z działalnością gospodarczą około 18 769 800 zł;
- 4) z opłaty planistycznej około 3 521 300 zł;
- 5) z opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek podziału nieruchomości około 27 419 300 zł;
- 6) z opłat adiacenckich 33 425 600 zł;

Przewidywane wydatki w okresie prognozowanym wyniosą

- 1) z tytułu podziału nieruchomości pod drogi około 536 300 zł;
- 2) na wykup terenu pod drogi gminne 8 021 900 zł;
- 3) na budowę dróg i infrastruktury technicznej 84 139 100 zł;

Przy założeniu, iż wszelkie inwestycje będą miały miejsce w latach 2012-2026, w latach 2012-2024 wystąpi minusowy bilans roczny, co spowoduje minusowe saldo końcowe. Saldo będzie kształtowało się na minusie do roku 2047. Rok 2048 może przynieść zmianę, kiedy to saldo końcowe zmieni się na dodatnie, co oznacza, iż Gmina odzyskała włożone środki finansowe z tytułu realizacji przedmiotowego planu miejscowego.

Należy stwierdzić, iż w okresie prognozowanym (2012 – 2060) przychody przewyższą wydatki.

Łączny bilans z terenu na rok 2060 rok będzie szacował się na plusie około 22 760 000 zł.

Wnioski

W wyniku uchwalenia planu Gmina zobowiązana jest ponieść nakłady inwestycyjne związane z wykupem gruntu pod drogi, ułożeniem infrastruktury, budową nawierzchni dróg wyznaczonych w planie.

Prognozowane dochody finansowe gminy (na rok 2060), które powstaną wskutek uchwalenia projektowanego planu miejscowego są wyższe od spodziewanych wydatków w wyniku realizacji ustaleń plan.

Korzystniejsze wyniki ekonomiczne uchwalenia planu można będzie uzyskać w przypadku, gdy do finansowania budowy infrastruktury i układu drogowego pozyskane zostaną pomocowe fundusze z budżetu centralnego lub Unii Europejskiej.

Uchwalenie planu przyniesie jednak niewspółmierne korzyści pozaekonomiczne – pomoże w kształtowaniu ładu przestrzennego i przyczyni się do podniesienia warunków życia mieszkańców.

Lista nieuwzględnionych uwag:

Nie uwzględnia się uwag wniesionych przez osoby fizyczne dotyczących:

- 1) działki nr geod. 184/2 w sprawie powiększenia terenu pod zabudowę;
- 2) działek nr geod. 102/2, 102/3, 102/4, 102,5, 102/6, 102/7, 102/8, 102/9, 102/10, 102/11, 102/12 w sprawie pozostawienia terenu jako obszaru rolnego;
- 3) działki nr geod. 163/1 w sprawie zmiany przeznaczenia części działki;
- 4) działek nr geod. 103/3, 103/4, 106 w sprawie powiększenia obszaru zabudowy do granic działek;
- 5) działki nr geod. 181/1 w sprawie sprzeciwu wobec planu zagospodarowania działki;
- 6) działki nr geod. 164/10 w sprawie przeznaczenia terenu przylegającego do dróg 3KD-L i 29KDW na cele budownictwa mieszkaniowego.