UCHWAŁA NR XVII/172/2012
RADY GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY

z dnia 26 lipca 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Olmonty - obszar planistyczny Olmonty Izabelin.

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 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i 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 i 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, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281 oraz z 2012 r. poz. 567) i 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 i Nr 191, poz.1374, z 2008 r. Nr 237, poz. 1657, z 2009 Nr 1, poz. 3, Nr 115, poz. 967 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2011 r. Nr 163, poz. 981) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) 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 Izabelin, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 148,70 ha ograniczony od wschodu, północy i zachodu lasem ochronnym leżącym w granicach miasta Białegostoku, od południa drogą powiatową we wsi Olmonty.

3. Przeznacza się na cele nieleśne 0,5464 ha gruntów leśnych na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja Nr DMG.III.7230-17/10 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 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) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie mają tan sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej;

5) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty służące zaspokajaniu potrzeb ludności, w szczególności z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego;

6) **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;

7) **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;

8) **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;

9) **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;

10) **terenowych urządzeniach sportowych** – należy przez to rozumieć urządzone boiska, bieżnie, tory wrotkarskie, „ścieżki zdrowia" i podobne obiekty usytuowane poza budynkami, na wolnym powietrzu;

11) **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;

12) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię gruntu na podłożu naturalnym, zagospodarowaną zielenią lub wodą;

13) **terenach 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;

14) **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 i powierzchniami utwardzonymi;

15) **zieleni seminaturalnej** – należy przez to rozumieć zieleń powstałą w wyniku sukcesji wtórnej, charakteryzującą się dużymi walorami przyrodniczymi;

16) **małej retencji wodnej** – należy przez to rozumieć 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;

17) **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) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 4. 1. W obszarze objętym planem ustala się tereny przeznaczone do urbanizacji, które dzieli się na jednostki urbanistyczne nr 1, 2, 3, 4, 5 i 6 oraz tereny wyłączone z urbanizacji tworzące i współtworzące system przyrodniczy obszaru – jednostki przyrodnicze nr 7 i 8.

2. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku 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) R,RM – tereny gospodarstw rolnych z zabudową zagrodową;

4) ZP – tereny zieleni urządzonej;

5) Zn – tereny zieleni seminaturalnej;

6) ZL – tereny leśne;

7) Ws – tereny wód śródlądowych, tj. rzek, strumieni, rowów melioracyjnych, stawów, itp.;

8) KD – tereny dróg publicznych;

9) KDW – tereny dróg wewnętrznych;

10) KPR – tereny wydzielonych ciągów pieszo-rowerowych.

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

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE PLANU
Rozdział 1.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki zabudowy.

§ 5. 1. W obszarze objętym planem wiodącą funkcją jest zabudowa mieszkaniowa oraz zieleń seminaturalna i urządzona.

2. Podstawowym typem zabudowy jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, wyłącznie w formie wolno stojącej lub bliźniaczej.

3. Jako zabudowę uzupełniającą ustala się zabudowę usługową, w tym towarzyszącą terenom mieszkaniowym, oraz zabudowę zagrodową na terenie gospodarstw rolnych.

§ 6. 1. Nową zabudowę, z wyjątkiem rozbudowy, nadbudowy i dociepleń budynków istniejących, należy realizować w liniach zabudowy określonych na rysunku planu.

2. Budynki na działkach budowlanych należy realizować zachowując minimalne odległości:

1) od granic działek stanowiących dojazdy prywatne – Na rysunku planu przedstawiono proponowaną zasadę lokalizacji projektowanych budynków o funkcji podstawowej terenu, w stosunku do nieprzekraczalnej linii zabudowy. Rzeczywiste gabaryty tych budynków oraz ich faktyczna lokalizacja zostaną określone na etapie projektów budowlanych.5 m;

2) od lasów – 12 m (dotyczy rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków położonych poza liniami zabudowy);

3) od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z § 27.

3. Dopuszcza się lokalizację projektowanych budynków:

1) w odległości 1,5 m od granicy działki sąsiedniej na działach o szerokości mniejszej niż 18 m, przy czym długość ściany budynku zlokalizowanej w tej odległości nie może przekraczać 10 m;

2) po granicy z działką sąsiednią, pod warunkiem realizacji budynku jako części wspólnego zamierzenia inwestycyjnego z działką sąsiednią.

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

§ 8. 1. W obszarze objętym planem, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, należy projektować budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe:

1) z piwnicami, o ile pozwalają na to warunki gruntowo-wodne, lub bez piwnic;

2) z dachami symetrycznymi o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;

3) o poziomie posadowienia parteru maksymalnie 1 m ponad poziom terenu i o wysokości wg ustaleń szczegółowych.

2. Przy przebudowie i rozbudowie istniejącego budynku, który nie spełnia wymogów zawartych w ust. 1 pkt 2, dopuszcza się dostosowanie rodzaju dachu i spadku połaci do dachu istniejącego na tym budynku.

3. Dopuszcza się realizację budynku o indywidualnych rozwiązaniach architektonicznych i kolorystycznych, z dachami innymi niż określone w ust. 1 pkt 2, na działkach budowlanych o powierzchni większej niż 5000 m^2.

4. Na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się budowę garaży i budynków gospodarczych, o wysokości maksimum 6 m.

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.

6. Dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynków położonych poza liniami zabudowy (z zachowaniem warunków zabudowy i zagospodarowania zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych):

1) isniejacych,

2) projektowanych, objętych ostatecznym pozwoleniem na budowę.

§ 9. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na których ustalenia szczegółowe dopuszczają realizację zabudowy usługowej, funkcja usługowa 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 wiecznie zielonych, 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 wejść gospodarczych do części usługowej w ścianach zewnętrznych budynku, zwróconych w stronę granic działki sąsiedniej z zabudową o funkcji wyłącznie mieszkaniowej;

4) wprowadza się zakaz lokalizacji parkingów od strony dolin dopływów rzeki Horodnianki.

§ 10. Ustala się następujące zasady kolorystyki zabudowy (z uwzględnieniem zapisów § 8 ust. 3):

1) dachy w kolorze czerwieni i brązu, tj. od barwy ceglastej do ciemnobrązowej, lub grafitowej;

2) elewacje białe lub w kolorach jasnych, w odcieniach żółci, beżu lub z zastosowaniem materiałów naturalnych (kamień, cegła, drewno, szkło), z dopuszczeniem akcentów w kolorach ciemniejszych.

§ 11. Wprowadza się zakaz stosowania przęseł ogrodzeniowych z prefabrykatów betonowych.

§ 12. 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, należy umieszczać w rejonie głównych wejść do budynków;

2) reklamy na budynkach należy umieszczać na ścianach frontowych, nad oknami parteru, w pasie o szerokości 0,5 m;

3) reklamy wolno stojące należy lokalizować wyłącznie na terenach przeznaczonych w planie do urbanizacji, w odległości nie większej niż 3 m od linii rozgraniczającej drogi, w postaci:

a) przestrzennych form reklamowych, o wysokości do 3 m od poziomu terenu,

b) tablic reklamowych, o wysokości górnej krawędzi tablicy do 4 m od poziomu terenu i powierzchni do 6 m^2, lokalizowanych prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej drogi.

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

3. Wprowadza się zakaz:

1) lokalizacji reklam wono stojących w odległości mniejszej niż 30 m od krzyża zkolizowanego na terenie 8.1ZP;

2) lokalizacji reklam na terenach wyłączonych z urbanizacji, o których mowa w § 4 ust. 1.

Rozdział 2.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

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

§ 14. 1. Wyłącza się z zabudowy i obejmuje ochroną:

1) doliny dopływów rzeki Horodnianki, stanowiące podstawowy układ przyrodniczy obszaru planu, pełniące ważną rolę hydrologiczną i biologiczną (obszary wyłączone z urbanizacji);

2) tereny podmokłe i zabagnione oraz naturalne oczka wodne;

3) istniejące lasy położone na terenach Zn,ZL i ZL, wskazane w planie do zachowania;

4) obszary graniczące z lasami ochronnymi położonymi poza granicami planu;

5) istniejące zadrzewienia śródpolne, z dopuszczeniem wyłącznie niezbędnej wycinki ze względów zdrowotnych, bądź zgodnej z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 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 wzdłuż cieków wodnych, z uwzględnieniem konserwacji urządzeń wodnych oraz zabiegów pielęgnacyjnych drzewostanu,

b) podnoszenia rzędnej terenu (z wyłączeniem dojazdów wewnętrznych),

c) wydobywania torfu i skamieniałości,

d) wysypywania, zasypywania i zakopywania odpadów,

e) zanieczyszczania ściekami,

f) zmiany stosunków wodnych,

g) wznoszenia obiektów budowlanych mogących przesłaniać osie widokowe, panoramy i płaszczyzny widokowe;

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

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

3. Na terenach przeznaczonych do urbanizacji:

1) na obszarach niezabudowanych wprowadza się zabudowę ekstensywną;

2) na obszarach położonych wzdłuż dróg powiatowych wprowadza się zabudowę w nawiązaniu do zabudowy wiejskiej wsi Olmonty;

3) ogranicza się maksymalny teren możliwy do zabudowy poprzez wprowadzenie linii zabudowy i wskaźników 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, rekreacyjnej lub użytkowej (np. sady i ogrody przydomowe);

5) sady i ogrody przydomowe, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz części działek znajdujące się poza liniami zabudowy od strony ogrodów należy zagospodarować wprowadzając nasadzenia tradycyjnych gatunków rodzimych, takich jak 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.

§ 15. W zakresie ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi przyjmuje się:

1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową;

2) dopuszczalny poziom pól elektromagnetycznych – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

§ 16. W zakresie ochrony środowiska wodnego wprowadza się obowiązek prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej, zgodnie z § 30.

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

§ 18. W obszarze objętym planem wprowadza się zakaz:

1) intensywnej hodowli zwierząt, w tym lokalizacji ferm (dopuszcza się hodowlę na potrzeby własnego gospodarstwa domowego i ewentualnej działalności agroturystycznej – wyłącznie na terenach zabudowy zagrodowej);

2) lokalizacji zakładów usługowych i innych przedsięwzięć mogących stwarzać uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej.

§ 19. Do czasu realizacji zabudowy ustalonej w planie wprowadza się obowiązek utrzymania rolniczego użytkowania gruntów rolnych przeznaczonych na cele nierolnicze.

Rozdział 3.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

2. Istniejący na terenie 8.1ZP krzyż przydrożny, jako obiekt dziedzictwa kulturowego, przeznacza się do zachowania i ochrony.

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.

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

1) tereny zieleni urządzonej publicznej oznaczone symbolami 8.1ZP, 8.2ZP i 8.3ZP,Ws;

2) obszary w dolinie dopływów rzeki Horodnianki na terenach zieleni seminaturalnej Zn, Zn,ZL i Zn,Ws;

3) drogi publiczne oraz wydzielone ciągi pieszo-rowerowe.

2. Zasady kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1, zostały określone w ustaleniach ogólnych oraz szczegółowych dotyczących tych terenów.

Rozdział 5.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

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

2. Nieruchomości, których parametry nie pozwalają na wydzielenie samodzielnych działek budowlanych, należy dzielić wspólnie z przyległymi nieruchomościami w taki sposób, aby wydzielone działki gruntu tworzyły działkę lub działki budowlane.

3. Nowe 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 planu.

4. Minimalne wielkości działek, zawarte w ustaleniach szczegółowych, nie dotyczą działek już wydzielonych oraz działek o parametrach umożliwiających zabudowę, powstałych w wyniku wydzielenia przestrzeni publicznych.

5. Dopuszcza się inne podziały, o ile dotyczą korekty granic działek istniejących, regulacji spraw własnościowych lub wydzielenia działek pod infrastrukturę techniczną.

Rozdział 6.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego.

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

1) ulicami zbiorczymi – drogą powiatową przez Olmonty, łączącą Stanisławowo z Hryniewiczami (poza granicami planu) oraz drogą powiatową łączącą Olmonty z miastem Białystok;

2) gminnymi ulicami lokalnymi;

3) wewnętrznymi ulicami dojazdowymi.

2. Drogi wewnętrzne mogą być drogami gminnymi.

3. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych drogami i dojazdami nie przedstawionymi na rysunku planu - indywidualnymi, spełniajacymi warunki techniczne w budownictwie.

4. W planie wyznaczono wydzielone ciągi pieszo-rowerowe oraz orientacyjne przebiegi ścieżek rekreacyjnych, pełniących rolę ciągów pieszo-rowerowych.

§ 24. 1. Ustala się następujące parametry dróg publicznych, dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-rowerowych:

1) 1KD-Z – ulica zbiorcza, istniejąca – o szerokości w liniach rozgraniczających od 13,0 m do 16,0 m, z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w liniach rozgraniczających ścieżka rowerowa;

2) 2KD-L, 3KD-L – ulice lokalne, biegnące w całości lub w części po śladzie istniejących dróg, z poszerzeniem w liniach rozgraniczających do 12 m, z jezdnią 1x2 pasy ruchu;

3) od 4KDW do 30KDW – ulice wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających od 4,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;

4) 31KPR i 32KPR – ciągi pieszo-rowerowe o szerokości w liniach rozgraniczających od 6,0 m do 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Przy zagospodarowaniu dróg należy dodatkowo uwzględnić:

1) przebieg infrastruktury technicznej, zgodnie z rozrządem przedstawionym na rysunku planu;

2) nasadzenie drzew i krzewów w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej;

3) ujednolicony system oznakowania ulic.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu.

§ 25. 1. Dla projektowanej zabudowy należy przewidzieć miejsca postojowe wg następujących minimalnych wskaźników:

1) 20 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych;

2) 16 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni biurowej w obiektach administracyjnych;

3) 12 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych w obiektach gastronomicznych;

4) 20 miejsc postojowych na 100 miejsc noclegowych w obiektach hotelowych;

5) 18 miejsc postojowych na 1000 m^2 powierzchni użytkowej podstawowej w innych obiektach usługowych;

6) 1 miejsce postojowe lub 1 garaż 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 osób zatrudnionych.

3. Miejsca postojowe dla osób zatrudnionych należy przewidzieć na działce budowlanej, 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 systemów infrastruktury technicznej.

§ 26. 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 odprowadzenia 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 gminnej 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 gminnych, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich rodzajów sieci planowanych do realizacji, zgodnie z rysunkiem 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 w obszarze objętym ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tą infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania).

§ 27. 1. Ustala się następujące strefy techniczne wzdłuż publicznych sieci infrastruktury:

1) dla sieci wodociągowej (obustonnie od osi sieci):

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 (obustonnie od osi sieci):

a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,

b) o średnicy od Dn 300 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,

c) o średnicy większej od Dn 400 – 4,0 m;

3) dla gazociągów, kabli energetycznych, telekomunikacyjnych i innych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

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 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 i bezpieczną budowę oraz użytkowanie lokalizowanego obiektu.

§ 28. 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 sieci wodociągowej Dn 160-100 w ulicy 1KD-Z oraz z istniejących i projektowanych rozdzielczych gminnych sieci wodociągowych.

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.

§ 29. 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 kanałów sanitarnych Dn 0,2 m w ulicy 1KD-Z oraz do istniejących i projektowanych gminnych sieci kanalizacji sanitarnej.

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.

§ 30. 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 usługowych i innych zanieczyszczonych – układ brudny) należy odprowadzić do publicznej kanalizacji deszczowej zgodnie z warunkami określonymi przez właściciela sieci lub 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.

§ 31. 1. **W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną** ustala się, że źródłem zaopatrzenia w energię cieplną 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.

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

2. Dopuszcza się bezpośrednie doprowadzenie gazu z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia.

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.

§ 33. 1. **W zakresie elektronenergetyki** ustala się zasilanie z istniejących, zlokalizowanych przy ul. Plażowej i Transportowej w Białymstoku oraz projektowanej przy ul. Mickiewicza w Białymstoku, poza granicami planu, stacji transformatorowo-rozdzielczych 110/15 kV RPZ-4, RPZ-5 i RPZ-Strefa poprzez istniejące i projektowane linie średniego napięcia.

2. Bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców planuje się z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV kontenerowych w ilości i o mocy według potrzeb, linii kablowych i napowietrznych niskiego napięcia.

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

4. Istniejące linie napowietrzne 15 kV, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem na terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowej, według rysunku planu, przeznacza się do przebudowy oraz zastąpienia ich liniami kablowymi.

5. Lokalizacja projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii kablowych 15 kV wskazanych na rysunku planu ma charakter orientacyjny.

§ 34. 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;
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.

§ 35. 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 ww. 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 PLANU
Rozdział 9.
Przeznaczenie, parametry i wskaźniki oraz warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów przewidzianych do urbanizacji.

§ 36. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.1MN,ZP, 1.2MN,ZP, 1.3MN,ZP, 1.4MN,ZP i 1.5MN,ZP** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obszarami zieleni urządzonej,** w tym w dolinie dopływu rzeki Horodnianki.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 (z uwzględnieniem zapisów ogólnych zawartych w dziale II):

1) zabudowę należy kształtować zgodnie z ustaleniami § 8;

2) należy zachować następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) wysokość budynków - do 10 m,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m^2,

c) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 25 % powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;

3) dopuszcza się, jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej, nieuciążliwą funkcję usługową (do 60 m^2 powierzchni użytkowej) lokalizowaną w kubaturze budynku mieszkalnego na warunkach określonych w § 9;

4) powierzchnię biologicznie czynną należy zagospodarować przydomową zielenią ogrodową;

5) istniejące zadrzewienia, które przeznacza się do zachowania z możliwością wycinki wyłącznie w miejscach kolidujących z planowaną lokalizacją zabudowy, należy wykorzystać w ramach terenu biologicznie czynnego;

6) części działek leżące poza linią zabudowy od strony ogrodów, należy zagospodarować zielenią urządzoną w ramach terenu biologicznie czynnego, z dopuszczeniem podniesienia rzędnej terenu wyłącznie w celu zapewnienia odpowiedniego dojazdu oraz dostępu do infrastruktury technicznej;

7) na obszarze, o którym mowa w pkt 6, dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe, o prześwicie minimum 50 %, bez podmurówki w gruncie.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu w wysokości 20 % (słownie: dwadzieścia procent).

§ 37. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN i 2.5MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** .

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 (z uwzględnieniem zapisów ogólnych zawartych w dziale II):

1) zabudowę należy kształtować zgodnie z ustaleniami § 8;

2) należy zachować następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) wysokość budynków - do 12 m,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m^2,

c) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnię biologicznie czynną należy zagospodarować urządzoną zielenią przydomową.

3. Dla terenów, o których 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).

§ 38. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2.6U** przeznacza się pod **zabudowę usługową z zakresu użyteczności publicznej.**

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 (z uwzględnieniem zapisów ogólnych zawartych w dziale II):

1) zabudowę należy kształtować zgodnie z ustaleniami § 8;

2) należy zachować następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) wysokość budynków - do 12 m,

b) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnię biologicznie czynną należy zagospodarować towarzyszącą zielenią urządzoną.

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).

§ 39. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2.7R,RM** przeznacza się pod **gospodarstwa rolne oraz zabudowę zagrodową** , z dopuszczeniem agroturystyki.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 (z uwzględnieniem zapisów ogólnych zawartych w dziale II):

1) zabudowę należy kształtować zgodnie z ustaleniami § 8;

2) należy zachować następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) wysokość budynków - do 12 m,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 3000 m^2,

c) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20 % powierzchni działki budowlanej,

d) teren biologicznie czynny - nie mniej niż 70 % działki budowlanej;

3) części działek leżące poza linią zabudowy od strony ogrodów należy zagospodarować w ramach terenu biologicznie czynnego, z zakazem podnoszenia rzędnej terenu;

4) na obszarze, o którym mowa w pkt 3, dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe, o prześwicie minimum 50 %, bez podmurówki w gruncie.

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 20 % (słownie: dwadzieścia procent).

§ 40. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2.8MN,ZP, 2.9MN,ZP, 2.10MN,ZP, 2.11MN,ZP, 2.12MN,ZP, 2.13MN,ZP i 2.14MN,ZP** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obszarami zieleni urządzonej,** w tym w dolinie dopływu rzeki Horodnianki.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 (z uwzględnieniem zapisów ogólnych zawartych w dziale II oraz zapisów ust. 3):

1) zabudowę należy kształtować zgodnie z ustaleniami § 8;

2) należy zachować następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) wysokość budynków - do 10 m,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m^2,

c) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20 % powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 70 % powierzchni działki budowlanej;

3) istniejące zadrzewienia, które przeznacza się do zachowania z możliwością wycinki wyłącznie w miejscach kolidujących z planowaną lokalizacją zabudowy, należy wykorzystać w ramach terenu biologicznie czynnego;

4) części działek leżące poza linią zabudowy od strony ogrodów należy zagospodarować zielenią urządzoną w ramach terenu biologicznie czynnego, z dopuszczeniem podniesienia rzędnej terenu wyłącznie w celu zapewnienia odpowiedniego dojazdu oraz dostępu do infrastruktury technicznej;

5) na obszarze, o którym mowa w pkt 4, dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe, o prześwicie minimum 50 %, bez podmurówki w gruncie;

6) należy zapewnić dostępność do istniejących cieków i ich drożność.

3. Na terenach o symbolach 2.12MN,ZP, 2.13MN,ZP i 2.14MN,ZP, w odległości maksymalnie 100 m od ulicy 2KD-L, dopuszcza się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) wysokość budynków - do 12 m,

b) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30 % powierzchni działki budowlanej,

c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 60 % powierzchni działki budowlanej.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu w wysokości 20 % (słownie: dwadzieścia procent).

§ 41. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **3.1MN i 3.2MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 (z uwzględnieniem zapisów ogólnych zawartych w dziale II):

1) zabudowę należy kształtować zgodnie z ustaleniami § 8;

2) należy zachować następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) wysokość zabudowy - do 12 m,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m^2,

c) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnię biologicznie czynną należy zagospodarować urządzoną zielenią przydomową.

3. Na terenie o symbolu 3.1MN należy zapewnić dostępność do istniejących cieków i ich drożność.

4. Dla terenów, o których 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).

§ 42. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **3.3MN,ZP, 3.4MN,ZP, 3.5MN,ZP, 3.6MN,ZP i 3.7MN,ZP** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obszarami zieleni urządzonej,** w tym w dolinie dopływu rzeki Horodnianki i cieków wodnych.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 (z uwzględnieniem zapisów ogólnych zawartych w dziale II oraz zapisów ust. 3):

1) zabudowę należy kształtować zgodnie z ustaleniami § 8;

2) należy zachować następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) wysokość budynków - do 10 m,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1500 m^2, z uzględnieniem ust. 3,

c) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20 % powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 70 % powierzchni działki budowlanej;

3) stniejące zadrzewienia, które przeznacza się do zachowania z możliwością wycinki wyłącznie w miejscach kolidujących z planowaną lokalizacją zabudowy, należy wykorzystać w ramach terenu biologicznie czynnego;

4) części działek leżące poza linią zabudowy od strony ogrodów należy zagospodarować zielenią urządzoną w ramach terenu biologicznie czynnego, z dopuszczeniem podniesienia rzędnej terenu wyłącznie w celu zapewnienia odpowiedniego dojazdu oraz dostępu do infrastruktury technicznej;

5) na obszarze, o którym mowa w pkt 4, dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe, o prześwicie minimum 50 %, bez podmurówki w gruncie;

6) należy zapewnić dostępność do istniejących cieków i ich drożność.

3. Na terenach o symbolach 3.6MN,ZP i 3.7MN,ZP minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się na 3000 m^2.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu w wysokości 20 % (słownie: dwadzieścia procent).

§ 43. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.8MN,U,ZP** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową wraz z obszarami zieleni urządzonej.**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w dowolnych proporcjach, łącznie lub wymiennie (z zachowaniem warunków określonych w § 9).

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 (z uwzględnieniem zapisów ogólnych zawartych w dziale II):

1) zabudowę należy kształtować zgodnie z ustaleniami § 8;

2) należy zachować następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) wysokość budynków - do 12 m,

b) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;

3) części działek leżące poza linią zabudowy od strony ogrodów należy zagospodarować zielenią urządzoną w ramach terenu biologicznie czynnego, z dopuszczeniem podniesienia rzędnej terenu wyłącznie w celu zapewnienia odpowiedniego dojazdu oraz dostępu do infrastruktury technicznej;

4) na obszarze, o którym mowa w pkt 3, dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe, o prześwicie minimum 50 %, bez podmurówki w gruncie.

4. 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).

§ 44. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **4.1MN,ZP, 4.2MN,ZP, 4.3MN,ZP i 4.4MN,ZP** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obszarami zieleni urządzonej** w dolinie dopływu rzeki Horodnianki.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 (z uwzględnieniem zapisów ogólnych zawartych w dziale II):

1) zabudowę należy kształtować zgodnie z ustaleniami § 8;

2) należy zachować następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) wysokość budynków - do 10 m,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1500 m^2,

c) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20 % powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 70 % powierzchni działki budowlanej;

3) istniejące zadrzewienia, które przeznacza się do zachowania z możliwością wycinki wyłącznie w miejscach kolidujących z planowaną lokalizacją zabudowy, należy wykorzystać w ramach terenu biologicznie czynnego;

4) części działek leżące poza linią zabudowy od strony ogrodów należy zagospodarować zielenią urządzoną w ramach terenu biologicznie czynnego, z dopuszczeniem podniesienia rzędnej terenu wyłącznie w celu zapewnienia odpowiedniego dojazdu oraz dostępu do infrastruktury technicznej;

5) na obszarze, o którym mowa w pkt 4, dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe, o prześwicie minimum 50 %, bez podmurówki w gruncie.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu w wysokości 20 % (słownie: dwadzieścia procent).

§ 45. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **4.5MN,U i 4.6MN,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową.**

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w dowolnych proporcjach, łącznie lub wymiennie (z zachowaniem warunków określonych w § 9).

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 (z uwzględnieniem zapisów ogólnych zawartych w dziale II):

1) zabudowę należy kształtować zgodnie z ustaleniami § 8;

2) należy zachować następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) wysokość budynków - do 12 m,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1500 m^2,

c) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnię biologicznie czynną należy zagospodarować urządzoną zielenią przydomową.

4. Dla terenów, o których 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. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5.1MN,U,ZP** przeznacza się pod **zabudowę usługową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obszarami zieleni urządzonej** w dolinie dopływu rzeki Horodnianki.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w dowolnych proporcjach, łącznie lub wymiennie (z zachowaniem warunków określonych w § 9).

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 (z uwzględnieniem zapisów ogólnych zawartych w dziale II):

1) należy zachować następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych lub mieszkaniowych, lokalizowanych w odległości mniejszej niż 30 m od ulicy zbiorczej, położonej poza granicami planu:

a) dachy dwuspadowe o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia połaci dachowych od 40°do 45°,

b) kalenicę usytuowaną równolegle do bocznych granic działki i elewację szczytową od strony ulicy,

c) dwie kondygnacje nadziemne (w tym poddasze),

d) szerokość elewacji od strony ulicy - maksymalnie 9 m;

2) zabudowę inną, niż określona w pkt 1, należy kształtować zgodnie z ustaleniami § 8, o wysokości budynków do 10 m;

3) należy zachować następujące parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej,

b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;

4) części działek leżące poza linią zabudowy od strony ogrodów należy zagospodarować zielenią urządzoną w ramach terenu biologicznie czynnego, z dopuszczeniem podniesienia rzędnej terenu wyłącznie w celu zapewnienia odpowiedniego dojazdu oraz dostępu do infrastruktury technicznej;

5) na obszarze, o którym mowa w pkt 4, dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe, o prześwicie minimum 50 %, bez podmurówki w gruncie.

4. 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).

§ 47. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5.2MN,ZP** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obszarami zieleni urządzonej** w dolinie dopływu rzeki Horodnianki.

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 (z uwzględnieniem zapisów ogólnych zawartych w dziale II):

1) zabudowę należy kształtować zgodnie z ustaleniami § 8;

2) należy zachować następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) wysokość budynków - do 10 m,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1500 m^2,

c) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 20 % powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 70 % powierzchni działki budowlanej;

3) istniejące zadrzewienia, które przeznacza się do zachowania z możliwością wycinki wyłącznie w miejscach kolidujących z planowaną lokalizacją zabudowy, należy wykorzystać w ramach terenu biologicznie czynnego;

4) części działek leżące poza linią zabudowy od strony ogrodów należy zagospodarować zielenią urządzoną w ramach terenu biologicznie czynnego, z dopuszczeniem podniesienia rzędnej terenu wyłącznie w celu zapewnienia odpowiedniego dojazdu oraz dostępu do infrastruktury technicznej;

5) na obszarze, o którym mowa w pkt 4, dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe, o prześwicie minimum 50 %, bez podmurówki w gruncie.

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 20 % (słownie: dwadzieścia procent).

§ 48. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **5.3MN i 5.4MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinnąi,** a symbolem **5.5MN,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi.**

2. Na terenach o symbolach 5.3MN i 5.4MN dopuszcza się, jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej, nieuciążliwą funkcję usługową (do 60 m^2 powierzchni użytkowej) lokalizowaną w kubaturze budynku mieszkalnego, na warunkach określonych w § 9.

3. Na terenie o symbolu 5.5MN,U dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w dowolnych proporcjach, łącznie lub wymiennie (z zachowaniem warunków określonych w § 9).

4. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 (z uwzględnieniem zapisów ogólnych zawartych w dziale II):

1) zabudowę należy kształtować zgodnie z ustaleniami § 8;

2) należy zachować następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) wysokość budynków - do 12 m,

b) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej,

c) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;

3) powierzchnię biologicznie czynną należy zagospodarować urządzoną zielenią przydomową.

5. Dla terenów, o których 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).

§ 49. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **5.6MN,U i 5.7MN,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową.**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w dowolnych proporcjach, łącznie lub wymiennie (z zachowaniem warunków określonych w § 9).

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 (z uwzględnieniem zapisów ogólnych zawartych w dziale II):

1) należy zachować następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla budynków usługowych, usługowo-mieszkaniowych lub mieszkaniowych, lokalizowanych w odległości mniejszej niż 30 m od ulicy zbiorczej, położonej poza granicami planu:

a) dachy dwuspadowe o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia połaci dachowych od 40^odo 45°,

b) kalenicę usytuowaną równolegle do bocznych granic działki i elewację szczytową od strony ulicy,

c) dwie kondygnacje nadziemne (w tym poddasze),

d) szerokość elewacji od strony ulicy - maksymalnie 9 m;

2) zabudowę inną, niż określona w pkt 1, należy kształtować zgodnie z ustaleniami § 8, o wysokości budynków do 10 m;

3) należy zachować następujące parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej,

b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej.

4. Dla terenów, o których 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).

§ 50. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **6.1U,MN,ZP, 6.2U,MN,ZP i 6.3U,MN,ZP** przeznacza się pod **zabudowę usługową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obszarami zieleni urządzonej** w dolinie dopływu rzeki Horodnianki.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizowanie zabudowy usługowej i mieszkaniowej w dowolnych proporcjach, łącznie lub wymiennie (z zachowaniem warunków określonych w § 9).

3. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 (z uwzględnieniem zapisów ogólnych zawartych w dziale II):

1) zabudowę należy kształtować zgodnie z ustaleniami § 8;

2) należy zachować następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) wysokość budynków - do 12 m,

b) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1500 m^2,

c) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 30 % powierzchni działki budowlanej,

d) powierzchnia biologicznie czynna:

- dla zabudowy mieszkaniowej - nie mniej niż 60 % powierzchni działki budowlanej,

- dla zabudowy usługowej - nie mniej niż 40 % powierzchni działki budowlanej;

3) zaplecze gospodarcze i obsługę techniczną budynków usługowych należy lokalizować w ścianach bocznych, wykluczając na te funkcje ściany zwrócone w kierunku przestrzeni publicznych;

4) powierzchnię biologicznie czynną należy zagospodarować zielenią urządzoną i integralnie połączyć z terenem zieleni naturalnej w dolinie dopływu rzeki Horodnianki i wzbogacić elementami małej architektury i obiektami rekreacji;

5) części działek leżące poza linią zabudowy od strony ogrodów należy zagospodarować zielenią urządzoną w ramach terenu biologicznie czynnego, z dopuszczeniem podniesienia rzędnej terenu wyłącznie w celu zapewnienia odpowiedniego dojazdu oraz dostępu do infrastruktury technicznej;

6) na obszarze, o którym mowa w pkt 5, dopuszcza się wyłącznie ogrodzenia ażurowe, o prześwicie minimum 50 %, bez podmurówki w gruncie;

7) wprowadza się zakaz lokalizacji parkingów od strony dolin dopływów rzeki Horodnianki.

4. Zabudowę usługową lokalizowaną na terenach o symbolach 6.2U,MN,ZP i 6.3U,MN,ZP należy kształtować w powiązaniu z terenem przeznaczonym pod zieleń urządzoną na terenie 8.3ZP,Ws.

5. Dla terenów, o których 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).

Rozdział 10.
Przeznaczenie i warunki użytkowania terenów systemu przyrodniczego.

§ 51. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **7.1Zn,ZL, 7.2Zn, 7.3Zn, 7.4Zn,Ws, 7.5Zn,Ws, 7.6Zn,Ws, 7.7Zn,Ws, 7.8Zn,Ws i 7.9Zn,Ws** przeznacza się pod **zieleń seminaturalną i łąki, w tym lasy, oraz wody śródlądowe** w dolinie dopływów rzeki Horodnianki, współtworzące podstawowy system przyrodniczy.

2. Ustala się następujące warunki użytkowania terenów, o których mowa w ust. 1 (z uwzględnieniem zapisów ogólnych zawartych w dziale II):

1) należy utrzymać koryto cieku w stanie otwartym (za wyjatkiem przepustów pod drogami i dojazdami indywidualnymi) i zapewnić drożność przepływu wody;

2) należy dążyć do renaturalizacji linii brzegowej poprzez tworzenie zbiorników małej retencji wodnej i rozlewisk oraz wprowadzenie obudowy biologicznej cieków;

3) należy pozostawić istniejące zadrzewienia, z możliwością wyłącznie cięć pielęgnacyjnych oraz z zaleceniem uzupełnień;

4) wzdłuż linii brzegowej należy przewidzieć ogólnodostępną ścieżkę rekreacyjną o nawierzchni gruntowej (piasek, żwir, drobny, zagęszczony tłuczeń) oraz miejsca na ogniska;

5) przestrzeń ogólnodostępną należy wzbogacić elementami malej architektury (kładki i pomosty nad wodą z miejscami widokowymi, ławki, zadaszone stoły z siedziskami);

6) do budowy elementów malej architektury należy stosować tylko materiały naturalne (kamień, drewno);

7) dopuszcza się miejscowe wygrodzenie przestrzeni niekolidujące ze ścieżką rekreacyjną – tylko drewniane, nie przysłaniające widoków (drewniane słupki wkopane w grunt z jedną lub dwiema poprzeczkami);

8) wprowadza się zakaz:

a) zabudowy i przysłaniania widoków,

b) podnoszenia rzędnej terenu, z wyjątkiem odcinków dróg i dojazdów indywidualnych,

c) wymiany gruntów, z wyjątkiem odcinków dróg i dojazdów indywidualnych

d) wprowadzania ogrodzeń uniemożliwiających dostęp do rzeki i kolidujących ze ścieżką rekreacyjną,

e) prowadzenia intensywnych upraw rolniczych i hodowli.

3. Istniejący las na terenie o symbolu 7.1Zn,ZL przeznacza się do zachowania – gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu.

§ 52. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7.10ZL** pozostawia się jako **las** , wspomagający podstawowy system przyrodniczy.

2. Gospodarkę leśną na terenie, o którym mowa w ust. 1, należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości z tego tytułu.

§ 53. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8.1ZP** przeznacza się pod **zieleń urządzoną.**

2. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, należy prowadzić w sposób zapewniający dobrą widoczność istniejącego krzyża przydrożnego od strony drogi 1KD-Z.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu.

§ 54. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8.2ZP** przeznacza się pod **zieleń urządzoną.**

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 (z uwzględnieniem zapisów ogólnych zawartych w dziale II):

1) zieleń należy kształtować naturalnie z dbałością o rodzimy skład gatunkowy wprowadzanej roślinności;

2) elementy wzbogacające rekreacyjne wykorzystanie terenu (ławki, zadaszone stoły z siedziskami) należy stosować tylko z materiałów naturalnych (kamień, drewno).

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu.

§ 55. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8.3ZP,Ws** przeznacza się pod **zieleń urządzoną i wody śródlądowe** w dolinie dopływu rzeki Horodnianki, tworzącą podstawowy system przyrodniczy.

2. Ustala się następujące warunki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 (z uwzględnieniem zapisów ogólnych zawartych w dziale II):

1) zieleń należy kształtować naturalnie z dbałością o rodzimy skład gatunkowy wprowadzanej roślinności;

2) zaleca się renaturalizację linii brzegowej dopływu rzeki Horodnianki poprzez kaskady, rozlewiska;

3) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić odcinek przebiegającej wzdłuż rzeki ścieżki rekreacyjnej o nawierzchni gruntowej (piasek, żwir, drobny, zagęszczony tłuczeń) oraz miejsce na ognisko;

4) elementy wzbogacające rekreacyjne wykorzystanie terenu (ławki, zadaszone stoły z siedziskami) należy stosować tylko z materiałów naturalnych (kamień, drewno).

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu.

DZIAŁ IV.
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 56. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc:

1) uchwała Nr XXI/209/05 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny, części obrębu geodezyjnego Olmonty (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 112 poz. 1351);

2) uchwała Nr XXI/211/05 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny, części obrębu geodezyjnego Izabelin (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 112 poz. 1353).

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

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

Przewodniczący Rady

Bożena Ewa Jakończuk

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZARU WSI OLMONTY - OBSZAR PLANISTYCZNY OLMONTY IZABELIN

Załącznik Nr 1
do uchwały Nr .....
Rady Gminy Juchnowiec Kościelny
z dnia ..... 2012 r.

skala 1:1000

0 20 40 60 80 100 120 140

ZNAKI GRAFICZNE

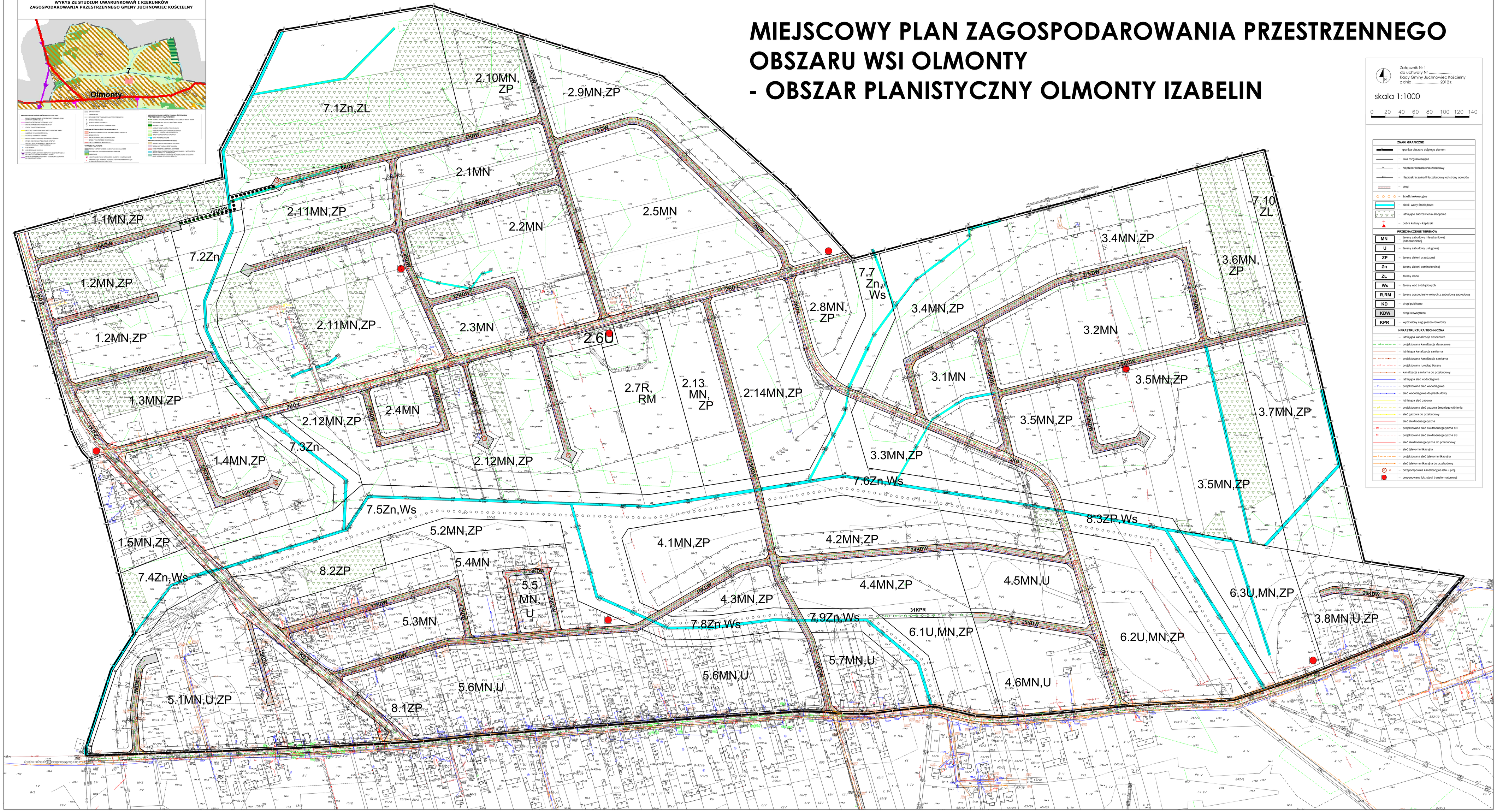
- granica obszaru objętego planem
- linia rozgraniczająca
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ogrodów
- drogi
- ścieżki rekreacyjne
- ciek i wody śródlądowe
- istniejące zadrzewienia śródpolne
- dobra kultury - kapliczki

PRZEZNACZENIE TERENÓW

MN	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
U	tereny zabudowy usługowej
ZP	tereny zieleni urządzonej
Zn	tereny zieleni semiturualnej
ZL	tereny leśne
Ws	tereny wód śródlądowych
R,RM	tereny gospodarstw rolnych z zabudową zagrodową
KD	drogi publiczne
KDW	drogi wewnętrzne
KPR	wydzielony ciąg pieszo-rowerowy

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

- istniejąca kanalizacja deszczowa
- projektowana kanalizacja deszczowa
- istniejąca kanalizacja sanitarna
- projektowana kanalizacja sanitarna
- projektowany rurociąg tłoczny
- kanalizacja sanitarna do przebudowy
- istniejąca sieć wodociągowa
- projektowana sieć wodociągowa
- sieć wodociągowa do przebudowy
- istniejąca sieć gazowa
- projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia
- sieć gazowa do przebudowy
- sieć elektroenergetyczna
- projektowana sieć elektroenergetyczna eN
- projektowana sieć elektroenergetyczna eS
- sieć elektroenergetyczna do przebudowy
- sieć telekomunikacyjna
- projektowana sieć telekomunikacyjna
- sieć telekomunikacyjna do przebudowy
- przepompownia kanalizacyjna istn. i proj.
- proponowana lok. stacji transformatorowej



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII/172/2012

Rady Gminy Juchnowiec Kościelny

z dnia 26 lipca 2012 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Olmonty - obszar planistyczny Olmonty Izabelin.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zmianami), rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag w sprawach:

1) nie wyznaczania terenu zalewowego wzdłuż rzeki Horodnianki;
2) zwiększenia obszaru przeznaczonego pod zabudowę w obrębie działek: 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 4/2, 6/6, 7, 8, 9, 14/3 (obecnie 14/12), 16/5, 18/1, 19/1, 19/3, 19/8, 20/8, 23/5 (obecnie 23/9), 33/1, 37/1, 44/3, 56, 57, 64/1, 64/3, 68/1;
3) przeznaczenia pod zabudowę działek 1/10, 1/11, 1/12, 44/2, 55/1;
4) zmiany przebiegu projektowanej drogi 7KDW (przesunięcie jej do granicy lasu);
5) zmiany przebiegu drogi przez działki 35/4, 44/4;
6) wyłączenia z opracowania planu działek: 6/6, 35/4;;
7) zmniejszenia minimalnej powierzchni działki budowlanej do 1000 m^2 przy podziale działek 44/2, 44/3, 56 i 57;
8) uaktualnienia podkładu geodezyjnego (niezgodne ze stanem faktycznym oznaczenie lasu i rowu);
9) ustalenia przeznaczenia terenu zgodnie z otrzymanym pozwoleniem na budowę a zwłaszcza zaplanowania drogi stanowiącej przedłużenie drogi przechodzącej przez działki nr 23/5 i 27/16.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVII/172/2012

Rady Gminy Juchnowiec Kościelny

z dnia 26 lipca 2012 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Olmonty - obszar planistyczny Olmonty Izabelin inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, kóre należą do zadań włsanych Gminy Juchnowiec Kościelny.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647) 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.

Inwestycje gminne na terenie planu będą realizowane sukcesywnie w zależności od finansów przewidywanych na ten cel w corocznych budżetach Gminny Juchnowiec Kościelny z wykorzystaniem funduszy unijnych i przy ewentualnym współudziale inwestorów prywatnych oraz w zależności od potrzeb wynikających z zainwestowania terenu zabudową realizowaną zgodnie z ustaleniami planu.

Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 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. z 2012 r. poz. 647), zwanej dalej ustawą. Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Olmonty – obszar planistyczny Olmonty Izabelin przystąpiono na podstawie uchwały Nr XX/129/08 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 o powierzchni około 148,70 ha to północna cześć wsi Olmonty do granic miasta Białegostoku, otoczona lasem Solnickim Nadleśnictwa Dojlidy. W obrębie wsi występuje zwarta zabudowa siedliskowa, natomiast na wydzielanych sukcesywnie nowych działkach powstaje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, nierzadko rezydencjonalna. Tereny te cieszą się dużym zainteresowaniem. Aby postępujący rozwój był kontrolowany, zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny" i uwarunkowaniami ekofizjograficznymi terenu, opracowano miejscowy pan zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzanie planu poprzedzono obszernym 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, wyłączonych z zabudowy, stanowiących obszary źródliskowe rzeki Horodnianki, nieprzydatne do celów budowlanych. Objęto ochroną również istniejące lasy i zadrzewienia dopuszczając zmianę ich przeznaczenia tylko w niewielkim zakresie.

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. Jednocześnie został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 z późniejszymi zmianami). Po zawiadomieniu i ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu (18 i 19 lutego 2009 r.) zebrano wnioski do planu. Wszystkie wnioski zostały przyjęte i te, które były możliwe do uwzględnienia – zostały uwzględnione. Nie uwzględniono wniosków sprzecznych ze studium lub niemożliwych do uwzględnienia z uwagi na 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 oficjalnym wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu, wynikającym z ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzenie dodatkowych konsultacji społecznych. Projekt planu był udostępniony zainteresowanym do końca października 2009 r. Dnia 7 października 2009 r. projekt planu został przedstawiony zainteresowanym członkom Rady Gminy, a dnia 29 października 2009 r. odbyło się spotkanie z właścicielami działek, na którym wszyscy zainteresowani informowali ich o swoich oczekiwaniach oraz otrzymywali szczegółowe wyjaśnienia od projektantów planu. Po wprowadzeniu poprawek, wynikających z sugestii zainteresowanych, projekt planu otrzymał wszystkie przewidziane prawem opinie i uzgodnienia. Następnie zgodnie z procedurą planistyczną wystąpiono do Marszałka Województwa Podlaskiego o zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Wnioskowana zgoda nie została wydana ze względu na konieczność ochrony określonych przez Marszałka zwartych zespołów leśnych. Po wprowadzeniu niezbędnych zmian polegających na pozostawieniu wskazanych gruntów jako tereny lasów otrzymano wymaganą prawem decyzję na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne pozostałych wnioskowanych gruntów. Następnie projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 do 29 czerwca 2010 r. Mimo wcześniejszych konsultacji do projektu planu wpłynęły liczne uwagi. Zostały one szczegółowo przeanalizowane i rozpatrzone. Uwagi dotyczące zamiany układu komunikacyjnego, korekty linii zabudowy, umożliwienia lokalizacji słupów

i masztów do transmisji sygnału sieci szerokopasmowej i inne możliwe do uwzględnienia zostały uwzględnione. Ze względu na uwzględnienie części uwag skorygowano projekt planu i powtórzono procedurę opiniowania i uzgadniania (w wyniku zmiany ustawy zaszła konieczność dodatkowego opiniowania projektu planu przez Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej, co spowodowało dodatkowe zmiany i wydłużyło procedurę). Projekt planu w zakresie zmian w dniach od 11 listopada do 10 grudnia 2010 r. został ponownie wyłożono do publicznego wglądu. Tym razem również wpłynęły uwagi. Zostały one przez Wójta Gminy Juchnowiec Kościelny odrzucone. Projekt planu został przedstawiony na sesji Rady Gminy 10 maja 2011 r. Uwagi dotyczące zaplanowania drogi stanowiącej przedłużenie drogi przechodzącej przez działki nr 23/5 i 27/16 zostały przez Radę Gminy uwzględnione. Projekt planu nie został uchwalony.

Poprowadzenie dodatkowej drogi przez dolinę, zgodnie z uwzględnioną przez Radę Gminy uwagą dodatkowo zwiększało koszty realizacji ustaleń planu, które przy opracowanej wersji projektu planu były już bardzo wysokie. Zgodnie ze sporządzona prognozą finansową saldo przychodów i wydatków gminy w wyniku uchwalenia planu kształtowało się na minusie do roku 2041.

Projekt planu został więc zmieniony. Zrezygnowano z części dróg dojazdowych, a pozostałe drogi tej klasy zamieniono na drogi wewnętrzne, których realizacja nie będzie musiała obciążać budżetu gminy.

Powtórzono procedurę planistyczną. Urząd Komunikacji Elektronicznej zaopiniował projekt planu negatywnie, kwestionując tym razem wysokość zabudowy, mimo że jej parametry nie uległy zmianie, a poprzednia opinia była pozytywna. Poprawiono więc projekt planu zastępując określenie „wysokości zabudowy” określeniem „wysokość budynków”. W końcu uzyskano opinię pozytywną i w dniach od 23 maja do 13 czerwca 2012 roku po raz trzeci wyłożono projekt planu do publicznego wglądu. I tym razem wpłynęły uwagi. W większości były to uwagi od tych samych osób co poprzednio i dotyczyły kwestii już wcześniej analizowanych.

Wszystkie uwagi zostały ponownie rozpatrzone.

Ogółem nie uwzględniono uwag w sprawach:

1) nie wyznaczania terenu zalewowego wzdłuż rzeki Horodnianki;

2) zwiększenia obszaru przeznaczonego pod zabudowę w obrębie działek: 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 4/2, 6/6, 7, 8, 9, 14/3 (obecnie 14/12), 16/5, 18/1, 19/1, 19/3, 19/8, 20/8, 23/5 (obecnie 23/9), 33/1, 37/1, 44/3, 56, 57, 64/1, 64/3, 68/1;

3) przeznaczenia pod zabudowę działek 1/10, 1/11, 1/12, 44/2, 55/1;

4) zmiany przebiegu projektowanej drogi 7KDW (przesunięcie jej do granicy lasu);

5) zmiany przebiegu drogi przez działki 35/4, 44/4;

6) wyłączenia z opracowania planu działek: 6/6, 35/4;

7) zmniejszenia minimalnej powierzchni działki budowlanej do 1000 m^2 przy podziale działek 44/2, 44/3, 56 i 57;

8) uaktualnienia podkładu geodezyjnego (niezgodne ze stanem faktycznym oznaczenie lasu i rowu);

9) ustalenia przeznaczenia terenu zgodnie z otrzymanym pozwoleniem na budowę, a zwłaszcza zaplanowania drogi stanowiącej przedłużenie drogi przechodzącej przez działki nr 23/5 i 27/16.

AD. 1, 2 i 3

Uwagi dotyczące zwiększenia zasięgu obszarów przewidzianych do zabudowy nie mogły zostać uwzględnione, gdyż w planie wyłączono z zabudowy tereny nieprzewidziane w studium do urbanizacji i niewskazane do zabudowy z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych, zaleganie gleb pochodzenia organicznego, prawdopodobieństwo okresowego zalewania wodami opadowymi lub niewielką odległość od lasów ochronnych. W planie tereny te wyłączono z zabudowy również z uwagi na ochronę terenów już zabudowanych, gdyż dalsza urbanizacja terenów źródliskowych rzeki Horodnianki i jej dopływów, mogłaby spowodować zmianę stosunków wodnych i kierunku spływu wód, co mogły spowodować podtapianie terenów już zabudowanych. Niektóre działki zostały wyłączone z zabudowy w wyniku odmowy wyrażenia zgodny przez Marszałka Województwa Podlaskiego na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne. Po ponownym przeanalizowaniu sprawy dopuszczono lokalizację budynków, z uwzględnieniem zlokalizowanej w projekcie planu obsługi komunikacyjnej, jedynie na fragmentach działek, na których nie będzie kolizji z pozostającymi w dotychczasowym użytkowaniu lasami.

AD. 4 i 5

Wyznaczenie dróg, jest niezbędne do prawidłowego zagospodarowania działek budowlanych oraz przeprowadzenia obsługi infrastrukturalnej. Takie działanie jest konsekwencją przeznaczenia działek pod zabudowę. Zaprojektowane na tym obszarze drogi wykorzystują w sposób optymalny istniejące podziały oraz umożliwiają właściwą obsługę komunikacyjną całego obszaru. Ponadto są to drogi wewnętrzne i ich realizacja będzie uzależniona od ich właścicieli.

AD. 6

W związku z innymi oczekiwaniami w niektórych uwagach właściciele wnosili o wyłączenie działek z opracowania. Jednakże nie było takiej możliwości, ponieważ byłoby to niezgodne z uchwałą o przystąpieniu do sporządzenia planu.

AD. 7

Utrzymano niewielką gęstość zabudowy na terenach graniczących z doliną Horodnianki, gdzie przewidziano duży udział zieleni towarzyszącej zabudowie, a co za tym idzie - większe powierzchnie działek. Terenów przewidzianych do zabudowy jest znacznie więcej niż wynika to z potrzeb inwestycyjnych, więc zmniejszenie powierzchni działek nie ma uzasadnienia.

AD. 8

Właściciel działki nr 14/3 wniósł uwagę dotyczącą uaktualnienia podkładu geodezyjnego (niewłaściwe oznaczenie lasu i rowu). Zawarte w planie oznaczenie graficzne nie jest „lasem", a zadrzewieniem, użytkiem rolnym Lz. W miejscu oznaczenia rowu teren jest obniżony, z wysokim poziomem wód gruntowych, o niekorzystnych warunkach do zabudowy. Stąd też centralna część obszaru została przeznaczona pod ogrody towarzyszące zabudowie, ale bez prawa lokalizacji budynków.

AD. 9

Uwzględnienie tych uwag nie było możliwe, ponieważ taka droga stanowiłaby niepotrzebne dodatkowe przejście drogowe przez dolinę. Zawarte w projekcie planu drogi są wystarczające do prawidłowej obsługi przedmiotowego obszaru. W ustaleniach planu przewidziano możliwość dodatkowej obsługi komunikacyjnej dojazdami indywidualnymi. Ponadto skorygowano zapis § 8 ust. 6 dopuszczając rozbudowę, nadbudowę i przebudowę budynków położonych poza liniami zabudowy (z zachowaniem warunków zabudowy i zagospodarowania zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych) zarówno istniejących, jak i projektowanych, objętych ostatecznym pozwoleniem na budowę.

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. Prognozę aktualizowano w zależności od rozpatrywanego wariantu projektu planu. Przy założeniu, że drogi dojazdowe są własnością gminy bilans przychodów i wydatków był bardzo niekorzystny. Projekt planu poprawiono. Założono, ze drogi dojazdowe do działek są drogami wewnętrznymi, które będą należały do właścicieli przyległych działek budowlanych. Gmina poniesie nakłady inwestycyjne związane z wykupem gruntu wyłącznie pod drogi lokalne, ułożeniem infrastruktury oraz budową nawierzchni tych dróg (2KD-L i 3KD-L).

Przy założeniu, iż wszelkie inwestycje będą miały miejsce w latach 2013-2015, w latach 2013-2014 wystąpi minusowy bilans roczny, co spowoduje minusowe saldo końcowe. Saldo będzie kształtowało się na minusie do roku 2019. Rok 2020 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. W okresie prognozowanym (2012 – 2031) dochody przewyższą wydatki .

Bilans przychodów i wydatków przedstawia się następująco:

Łączne wpływy z podatku od nieruchomości za grunty w okresie prognozowanym - około 1 861 464 zł.

Łącznie prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości za budynki mieszkalne - około 338 394 zł .

Łącznie prognozowane wpływy z podatku od nieruchomości za budynki związane z działalnością gospodarczą około 2 941 747 zł.

Opłata adiacencka - około 5 070 623 zł,.

Renta planistyczna - około 3 170 723zł.

Dochody z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek podziału nieruchomości - około 19 475 902 zł.

Zakup terenu na cel publiczny, zakładając iż drogi wewnętrzne nie będą własnością Gminy (w latach 2013-2014) około443 806 zł na

Budowa dróg - 11 058 861 zł + około 4 916 132 zł inwestycje infrastrukturalne, przy założeniu, iż drogi wewnętrzne nie będą własnością Gminy.

Prognozowane obciążenia finansowe gminy, które powstaną wskutek uchwalenia projektowanego planu miejscowego są dwukrotnie niższe od spodziewanych dochodów możliwych do uzyskania przez gminę w wyniku realizacji ustaleń planu

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.

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

Lista nieuwzględnionych uwag:

1) nie wyznaczanie terenu zalewowego wzdłuż rzeki Horodnianki;

2) zwiększenie obszaru przeznaczonego pod zabudowę w obrębie działek: 1/1, 1/2, 1/3, 1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8, 1/9, 4/2, 6/6, 7, 8, 9, 14/3 (obecnie 14/12), 16/5, 18/1, 19/1, 19/3, 19/8, 20/8, 23/5 (obecnie 23/9), 33/1, 37/1, 44/3, 56, 57, 64/1, 64/3, 68/1;

3) przeznaczenie pod zabudowę działek 1/10, 1/11, 1/12, 44/2, 55/1;

4) zmiana przebiegu projektowanej drogi 7KDW (przesunięcie jej do granicy lasu);

5) zmiana przebiegu drogi przez działki 35/4, 44/4;

6) wyłączenie z opracowania planu działek: 6/6, 35/4;

7) zmniejszenie minimalnej powierzchni działki budowlanej do 1000 m^2 przy podziale działek 44/2, 44/3, 56 i 57;

8) uaktualnienie podkładu geodezyjnego (niezgodne ze stanem faktycznym oznaczenie lasu i rowu);

9) ustalenie przeznaczenia terenu zgodnie z otrzymanym pozwoleniem na budowę, a zwłaszcza zaplanowanie drogi stanowiącej przedłużenie drogi przechodzącej przez działki nr 23/5 i 27/16.