

**UCHWAŁA NR XVI/149/2012**  
**RADY GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY**

z dnia 5 czerwca 2012 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**  
**części wsi Ignatki Osiedle (obszar planistyczny Ignatki Osiedle - Centrum Sportu, Turystyki i Rekreacji)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984 i 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 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 i Nr 106, poz. 675 oraz z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141 poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz.1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz.1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124, 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 oraz z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901) 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 19 marca 2008 r. uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Ignatki Osiedle (obszar planistyczny Ignatki Osiedle - Centrum Sportu, Turystyki i Rekreacji) zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 28,14 ha ograniczony od wschodu torami kolejowymi, od południa korytem rzeki Horodnianki, od zachodu i północy drogami gminnymi stanowiącymi działki nr 235/107, 235/2, 235/34, 224, 197, 222/125, 222/36, 222/141, 225/2.

**§ 2.** 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.

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

- 1) **teren** – 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 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) **strefie modyfikacji brzegów stawów** – należy przez to rozumieć obszar minimalnego i maksymalnego zasięgu projektowanej linii brzegowej;
- 5) **modernizacji** – należy przez to rozumieć roboty budowlane polegające na podniesieniu stanu technicznego i standardu użytkowego obiektu budowlanego;
- 6) **przestrzeni ogólnodostępnej** – należy przez to rozumieć przestrzeń dostępną dla wszystkich użytkowników bez ograniczeń finansowych i czasowych;

- 7) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty służące zaspokajaniu potrzeb ludności w szczególności z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, z wyłączeniem usług komunikacji takich jak stacje paliw, warsztaty samochodowe itp, rzemiosła produkcyjnego i innej działalności powodującej uciążliwość;
- 8)  **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;
- 9)  **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;
- 10)  **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;
- 11)  **terenowych urządzeniach sportowych** – należy przez to rozumieć maneże, urządzone boiska, bieżnie, tory wrotkarskie, „ścieżki zdrowia” i podobne obiekty usytuowane poza budynkami na wolnym powietrzu;
- 12)  **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;
- 13)  **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię gruntu na podłożu rodzimym, zapewniającą naturalną vegetację, zagospodarowaną zielenią lub wodą;
- 14)  **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do poziomu najwyższego punktu konstrukcji dachu z warstwami wykończeniowymi;
- 15)  **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;
- 16)  **dachu wysokim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu nie mniejszym niż 20°;
- 17)  **nośniku informacji** – należy przez to rozumieć informację o podmiocie i działalności prowadzonej na danym terenie, umieszczoną na tablicy informacyjnej lub szyldzie;
- 18)  **nośniku reklamy** – należy przez to rozumieć informację o charakterze komercyjnym nie związaną z rodzajem działalności prowadzonym na danym terenie, umieszczoną na tablicy reklamowej lub w postaci przestrzennej formy reklamowej;
- 19)  **tablicy reklamowej** – należy przez to rozumieć nośnik reklamy w formie tablicy na budynku lub w formie wolnostojącej;
- 20)  **przestrzennej formy reklamowej** – rodzaj nośnika reklamy w formie kompozycji przestrzennej;
- 21)  **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć nośnik informacji umieszczany w formie tablicy na budynku lub w formie wolnostojącej;
- 22)  **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania działalności gospodarczej lub siedziby np.: biur, instytucji, urzędów, w formie tablicy informacyjnej o powierzchni nie większej niż 0,3m<sup>2</sup>, umieszczonej płasko na ścianie bądź prostopadle do płaszczyzny ściany budynku (szyld semaforowy) przy wejściu/wejściach do budynku, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza lub znajduje się siedziba np.: biur, instytucji, urzędów.

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

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

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatyczny.

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

- 1) **US** – tereny sportu i rekreacji;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 3) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 5) **WS** – tereny wód otwartych tj. rzek, strumieni, rowów melioracyjnych, stawów itp.;
- 6) **ZL** – tereny lasów;
- 7) **ZD** – tereny upraw ogrodniczych;
- 8) **KD** – tereny dróg publicznych;
- 9) **IT** – tereny infrastruktury technicznej.

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

## **DZIAŁ II. USTALENIA PLANU**

### **Rozdział 1.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

**§ 6.** Ustala się następujące ogólne warunki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) nową zabudowę, za wyjątkiem nadbudowy, przebudowy i dociepleń budynków istniejących, należy lokalizować z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 2) w obrębie jednej działki budowlanej lub terenu inwestycji należy realizować zabudowę tworzącą spójną całość przestrzenną i użytkową o jednorodnej lub zbliżonej formie architektonicznej, rodzaju wykończenia i kolorystyce;
- 3) budynki na działkach budowlanych należy realizować zachowując minimalne odległości:
  - a) od granic działek sąsiednich – zgodnie z warunkami technicznymi,
  - b) od lasów – 12 m;
- 4) dopuszcza się lokalizację projektowanych budynków:
  - a) w odległości mniejszej niż 12 m od lasu, wyznaczonej nieprzekraczalną linią zabudowy, pod warunkiem uzyskania stosownego odstępstwa od obowiązujących przepisów szczególnych,
  - b) po granicy z działką sąsiednią, pod warunkiem realizacji budynku jako części wspólnego zamierzenia budowlanego z działką sąsiednią – objętego wspólnym projektem zagospodarowania terenu.

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

- 1) dachy wysokie – w odcieniach czerwieni i brązu, tj. od barwy ceglastej do ciemnobrązowej lub grafitowej;
- 2) elewacje – w kolorach jasnych, o niskim nasyceniu barw z dopuszczeniem akcentów w kolorach ciemniejszych lub wynikające z zastosowanych materiałów takich jak kamień, cegła, drewno, szkło.

**§ 8.** Ustala się następujące zasady budowy ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg publicznych należy lokalizować, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, 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 rzeki Horodnianki graniczące z terenami 13WS,ZP i 14WS,ZP i stawami na terenie 1US,ZP,WS należy realizować wyłącznie jako ażurowe z prześwitami

wynoszącymi minimum 50% powierzchni ogrodzeń i bez podmurówki, umożliwiające penetrację wzrokową i migrację zwierząt;

4) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń:

- a) 1,7 m - z uwzględnieniem lit. b, c,
- b) w zależności od potrzeb - na terenach 1US,ZP,WS i 2US,ZP,
- c) 1,5 m - od strony stawów i doliny Horodnianki graniczące z terenami 1US,ZP,WS, 13WS,ZP i 14WS,ZP;

5) wprowadza się zakaz stosowania przęseł ogrodzeniowych z prefabrykatów betonowych.

**§ 9.** Ustala się następujące zasady umieszczania nośników informacji i reklam:

1) nośniki informacji na budynkach mogą być umieszczane wyłącznie:

- a) w rejonie głównych wejść o maksymalnych wymiarach 0,9 m x 0,3 m,
- b) w pasie poziomo nad oknami parteru o szerokości pasa 0,6 m,
- c) na ścianach szczytowych o powierzchni do 1m<sup>2</sup>;

2) nośniki informacji wolnostojące mogą być lokalizowane na wszystkich terenach;

3) zabrania się lokalizacji reklam na budynkach;

4) reklamy wolnostojące mogą być lokalizowane wyłącznie w liniach rozgraniczających ulicy 1KD-L na odcinku przyległym do terenu 26IT i na tym terenie, jako:

- a) przestrzenne formy reklamowe – o wysokości do 5 m od poziomu terenu i mieszczące się na terenie o powierzchni nie większej niż 10 m<sup>2</sup>,
- b) tablice reklamowe – o wysokości górnej krawędzi tablicy do 4 m od poziomu terenu, o powierzchni tablicy do 6 m<sup>2</sup>, lokalizowane prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej drogi.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

**§ 10. 1.** W obszarze objętym planem nie występują obszary objęte prawną formą ochrony przyrody.

2. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych:

1) wyłącza się z terenów zabudowy i obejmuje ochroną na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych:

- a) dolinę rzeki Horodnianki i jej dopływów z systemem cieków wodnych i stawów stanowiącą podstawowy układ przyrodniczy obszaru objętego planem, pełniącą ważną rolę hydrologiczną, biologiczną, areosanitarną,
- b) tereny lasów, pełniące ważną funkcję wspomagającą układ terenów biologicznie czynnych,
- c) tereny zieleni oraz zadrzewienia w sąsiedztwie stawów i w dolinie Horodnianki, wspomagające utrzymanie walorów przyrodniczych oraz ciągłości powiązań ekologicznych z terenami poza obszarem planu,
- d) fragment zabytkowego parku dworskiego, o którym mowa w § 14 ust. 2 i § 37;

2) na terenach, o których mowa w pkt.1, wprowadza się obowiązek:

- a) zachowania i wyeksponowania walorów krajobrazowych zróżnicowanego ukształtowania terenu, wód otwartych, istniejących zadrzewień parkowych, leśnych i śródpolnych,
- b) utrzymania roślinności łąk i szuwarów przy ciekach i zbiornikach oraz lokalnych obniżeniach terenu;

3) wprowadza się zakaz:

- a) usuwania zadrzewień i zakrzewień, w wyjątkiem cięć sanitarnych, na terenach, o których mowa w pkt.1,
- b) wydobywania torfu,
- c) wysypywania, zasypywania i zakopywania odpadów,
- d) zanieczyszczania ściekami,



- e) lokalizacji wolnostojących masztów i wież, mogących przesłaniać widoki z miejsc ekspozycji widokowych, oznaczonych na rysunku planu, i stanowić negatywne dominanty w przestrzeni;
- 4) ogranicza się możliwość zabudowy poprzez wprowadzenie linii zabudowy i wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej – w zależności od funkcji terenu i uwarunkowań przyrodniczych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) powierzchnię biologicznie czynną przeznacza się do zagospodarowania jako zieleń urządzoną towarzyszącą zabudowie w formie zieleni ozdobnej, wypoczynkowej lub użytkowej ( np. sady i ogrody);
- 6) zieleń urządzoną towarzyszącą zabudowie należy zagospodarować wprowadzając nasadzenia tradycyjnych gatunków rodzimych, zgodnych z warunkami siedliska.

**§ 11.** 1. W zakresie ochrony przed hałasem przyjmuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku na terenach oznaczonych symbolami 4MN, 5MN, 6MN, 20MN, 21MN, 22MN i 23MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. W zakresie ochrony środowiska wodnego wprowadza się obowiązek prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z § 22, § 23 i § 24.

3. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów w oparciu o gminny program gospodarki odpadami.

**§ 12.** W celu ochrony środowiska wprowadza się zakaz lokalizacji zakładów usługowych i innych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

**§ 13.** Do czasu realizacji ustaleń planu wprowadza się obowiązek utrzymania gruntów rolnych, przeznaczonych na cele nierolnicze, w dotychczasowym użytkowaniu.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

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

2. Na liście obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków znajdują się zespół dworski Ignatki, z którego w obszarze planu położone są:

- 1) obora (koniec XIX w.) i park dworski (XVII – XVIII w.) – na terenie 9U,ZP;
- 2) stodoła (koniec XIX w.) – na terenie 8U.

3. Pozwolenie na budowę lub rozbiórkę zabytków, o których mowa w ust. 2 wydaje się w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów, na których znajdują się te zabytki określono w ustaleniach szczegółowych (§ 36 i § 37). Zabytki te powinny być ujęte również w gminnej ewidencji zabytków.

4. Z uwagi na walory architektoniczne wskazuje się do ujęcia w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków budynek spichlerza, położony na terenie 10U, przeznaczony w planie do zachowania, na warunkach określonych w § 38.

**§ 15.** 1. W obszarze planu nie występują zewidencjonowane stanowiska archeologiczne.

2. 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.

### **Rozdział 4.**

#### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

**§ 16.** 1. W obszarze objętym planem przestrzeniami publicznymi są:

- 1) przestrzeń ogólnodostępna z zielenią urządzoną i ciągami spacerowymi na terenie oznaczonym symbolem 1US,ZP,WS, 13WS,ZP i 14WS,ZP;
- 2) tereny lasów oznaczone symbolem 15ZL i 16ZL;
- 3) ogólnodostępne przestrzenie na terenach zabudowy usługowej i usługowo-mieszkaniowej;

4) drogi publiczne, a zwłaszcza przestrzenie ruchu pieszego w liniach rozgraniczających tych dróg.

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

## **Rozdział 5.**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

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

2. Na terenach przeznaczonych do zabudowy podziały nieruchomości należy prowadzić w celu uzyskania działki budowlanej.

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. 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.

5. Dopuszcza się inne podziały niż określone w ust 2, 3 i 4 podziały, jeżeli wynikają one z konieczności wydzielenia urządzeń infrastruktury technicznej.

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

## **Rozdział 6.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego.**

§ 18. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem następującymi drogami:

1) ulicą lokalną (L);

2) ulicami dojazdowymi (D); Do bezpośredniej obsługi komunikacyjnej projektowanej zabudowy, zwłaszcza na terenie 1US,ZP,WS, w ramach zamierzenia budowlanego należy uwzględnić drogi dojazdowe wewnętrzne.

2. Do bezpośredniej obsługi komunikacyjnej projektowanej zabudowy, zwłaszcza na terenie 1US,ZP,WS, w ramach zamierzenia budowlanego należy uwzględnić drogi dojazdowe wewnętrzne.

§ 19. 1. Ustala się następujące parametry dróg, o których mowa w ust 1:

1) **1KD-L** – ulica lokalna, istniejąca – o szerokości w liniach rozgraniczających 11-12,0m, jezdnia 1x2 pasy ruchu;

2) **2KD-D** – ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m i 15,0 m, jezdnia 1x2 pasy ruchu, na odcinku o szerokości 15,0 m miejsca postojowe w liniach rozgraniczających;

3) **3KD-D** – ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m i od 15,0m do 17,7m, jezdnia 1x2 pasy ruchu;

4) **4KD-D** – ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających od 9,0 m do 11,0 m, jezdnia 1x2 pasy ruchu;

5) **5KD-D** – ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, jezdnia 1x2 pasy ruchu;

6) **6KD-D** – ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających od 9,0 m do 13,7 m, jezdnia 1x2 pasy ruchu;

7) **7KD-D** – ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 11,0 m, jezdnia 1x2 pasy ruchu;

8) **8KD-D** – ulica dojazdowa o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m- 10,0 m, jezdnia 1x2 pasy ruchu;

9) **9KD-D, 10KD-D i 11KD-D** – ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, jezdnia 1x2 pasy ruchu;

10) **13KD-D i 14KD-D** – ulice dojazdowe o szerokości w liniach rozgraniczających 8,0 m, jezdnia 1x2 pasy ruchu.

2. W zagospodarowaniu dróg, o których mowa w ust 1, należy uwzględnić dodatkowo:

- 1) przebieg infrastruktury technicznej;
- 2) nasadzenie drzew i krzewów w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej, w sposób zapewniający bezpieczeństwo ruchu;
- 3) ujednolicony system oznakowania ulic.

**§ 20.** 1. Na potrzeby projektowanej zabudowy należy przewidzieć miejsca postojowe wg następujących minimalnych wskaźników:

- 1) usługi sportu i rekreacji – 15 miejsc postojowych na 100 użytkowników;
- 2) handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 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 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 6) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 mieszkanie.

2. Oprócz miejsc postojowych dla użytkowników usług zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ust. 1 należy zapewnić, w zależności od indywidualnych potrzeb, dodatkowe miejsca postojowe dla zatrudnionego personelu.

3. Miejsca postojowe dla zatrudnionego personelu należy przewidzieć na własnym terenie.

4. Miejsca postojowe dla użytkowników 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.**

**§ 21.** Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) utrzymuje się lokalizację istniejącej infrastruktury, nie kolidującej z docelowym zagospodarowaniem terenu określonym w planie;
- 2) nową infrastrukturę techniczną do zasilania zabudowy przewidzianej w planie należy lokalizować w pasach drogowych zgodnie z zasadami rozrządu przedstawionymi na rysunku planu;
- 3) sieci infrastruktury nieuwzględnione w rozrządzie uzbrojenia mogą być lokalizowane w pasie drogowym, pod warunkiem zachowania priorytetu lokalizacji uzbrojenia przewidywanego w planie.

**§ 22.** 1. Zaopatrzenie w wodę przewiduje z gminnej sieci wodociągowej.

2. Zasilanie w wodę przewiduje się poprzez układ istniejących i projektowanych sieci wodociągowych oraz istniejących i projektowanych sieci rozdzielczych.

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

**§ 23.** 1. Oprowdzenie ścieków bytowo-gospodarczych przewiduje się do systemu gminnej kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej i tłocznej.

2. 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.

**§ 24.** 1. Wody opadowe o małym stopniu zanieczyszczenia (z terenów zieleni urządzonej, ciągów pieszych, dachów oraz innych – układ czysty) należy zagospodarowywać w miejscu ich powstawania t.j. w obrębie własnej nieruchomości przy wykorzystaniu systemów retencji z możliwością odprowadzenia nadmiaru za pośrednictwem cieków, rowów wodnych i sieci kanalizacji deszczowej do rzeki Horodnianki.

2. Zanieczyszczone wody opadowe i roztopowe (z terenów dróg, parkingów i innych zanieczyszczonych powierzchni – układ brudny) należy odprowadzić do kanalizacji deszczowej, zgodnie z warunkami określonymi przez właściciela sieci lub do indywidualnego systemu odprowadzania wód opadowych.

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

**§ 25.** 1. Zaopatrzenie w energię ciepłą należy rozwiązać w oparciu o indywidualne lub lokalne źródła ciepła wykorzystujące jako paliwo: olej opałowy nisko siarkowy, gaz ziemny, gaz propan-butan, energię elektryczną, lub inne źródła ciepła o niskiej emisji zanieczyszczeń.

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

**§ 26.** 1. Zaopatrzenie w gaz ziemny przewiduje się z poprzez rozbudowę istniejącej sieci gazowej w ul. Jodłowej i Jeździeckiej (poza granicami planu).

**§ 27.** 1. Dopuszcza się stosowanie zbiorników paliw gazowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

**§ 28.** 1. Bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców planuje się z istniejących i projektowanych linii niskiego napięcia wyprowadzonych z istniejącej stacji transformatorowej zasilanej istniejącą linią średniego napięcia.

2. Szczegółowa lokalizacja sieci zasilających będzie określona na etapie opracowań realizacyjnych na warunkach gestora sieci.

3. Dopuszcza się przebudowę linii średniego napięcia na warunkach określonych przez właściciela linii.

**§ 29.** 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 i jednorodzinnej z usługami należy stosować wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu.

## **Rozdział 8.**

### **Wymagania z zakresu zapewnienia bezpieczeństwa i warunków obronności.**

**§ 30.** 1. W projektowanych budynkach zamieszkania zbiorowego, przeznaczonych na stały pobyt powyżej 15 mieszkańców oraz w budynkach usługowych, w których może być zatrudnionych powyżej 15 pracowników należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć, w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP.

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 dojazdu 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. W obszarze planu nie występują trasy przelotowe, które mogłyby służyć:

- 1) sprawnej ewakuację ludności w okresie zagrożenia,
- 2) do przejazdu pojazdów z niebezpiecznymi substancjami chemicznymi.

**§ 31.** 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, parametry i wskaźniki oraz warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów.**

**§ 32.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1US,ZP,WS** przeznacza się pod zabudowę usługową dla potrzeb Centrum Sportu, Turystyki i Rekreacji, realizowanego jako inwestycja celu publicznego, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zieleń urządzoną, stawy i ciek wodny dopływu Horodnianki.

2. Zabudowę i zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II oraz wg zasad:

- 1) budynki należy lokalizować w obszarach A i B określonych na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) przewiduje się lokalizację:
  - a) w obszarze A wielofunkcyjnej hali sportowej, centrum konferencyjnego, wystawienniczego, hotelu, gastronomii, budynków dla potrzeb jeździectwa, wędkarstwa i innych, terenowych urządzeń sportowych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi,
  - b) w obszarze B – zaplecza gospodarczego i terenowych urządzeń sportowych, w tym związanych z uprawianiem sportów konnych lub budynków hotelowo – gastronomicznych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 3) dopuszcza się zabudowę o innych funkcjach uzupełniających związanych z prawidłowym funkcjonowaniem Centrum Sportu, Turystyki i Rekreacji o powierzchni użytkowej każdej z nich nie przekraczającej 100 m<sup>2</sup>;
- 4) istniejące stawy i ciek wodny zasilający Horodniankę pozostawia się do zachowania z obowiązkiem zapewnienia drożności przepływu wody;
- 5) w strefie modyfikacji brzegów stawów i cieku, oznaczonej na rysunku planu, dopuszcza się możliwość zmiany kształtu linii brzegowej w oparciu o rozwiązania realizacyjne projektowanego centrum;
- 6) brzegi stawów i cieku należy wzbogacić roślinnością wodną i na gruncie oraz ukształtować i zagospodarować w sposób umożliwiający bezpośredni dostęp do wody – wskazane pomosty, kładki;
- 7) zabudowa na terenie A wymaga indywidualnej formy przestrzennej, stanowiącej dominantę krajobrazową w otwartej przestrzeni wody i zieleni, doskonale widoczną zwłaszcza z miejsc ekspozycji widokowych, oznaczonych na rysunku planu;
- 8) zabudowę na terenie A należy kształtować wykorzystując walory lokalizacji nad wodą, wychodząc tarasami, funkcjonalnie powiazanymi z budynkiem, nad lustro wody;
- 9) w przypadku połączenia stawów i cieku w jedno lustro wody, należy zastąpić groblę z ciągiem pieszym – pomostem spacerowym nad wodą;
- 10) zagospodarowanie terenu należy powiązać z istniejącym lasem na terenie 16ZL oraz z zadrzewieniami i zielenią na terenie 14WS,ZP;
- 11) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić:
  - a) terenowe urządzenia sportowe;
  - b) układ dróg wewnętrznych i ciągów rekreacyjnych zgodnie z projektem realizacyjnym zagospodarowania terenu,
  - c) elementy małej architektury,
  - d) lokalizację stacji transformatorowej i dostęp do niej z drogi publicznej;
- 12) obsługa komunikacyjna:
  - a) z ulicy 2KD-D dla zabudowy w obszarze A ,
  - b) z ulicy 7KD-D dla zabudowy w obszarze B.

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

- 1) powierzchnia zabudowy – max. 70% obszarów A i B wydzielonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – 60 % powierzchni terenu;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) do 18 m w obszarze na terenie A,
  - b) do 14 m w obszarze B;
- 4) dachy:
  - a) kształtowane indywidualnie w zależności od rozwiązań projektowych w obszarze A;
  - b) symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 42° w obszarze B.

4. Koncepcja programowo - przestrzenna rozwiązań realizacyjnych Centrum Sportu, Turystyki i Rekreacji wymaga pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej.

**§ 33.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2US,ZP** przeznacza się na zabudowę usługową z zakresu sportu, turystyki rekreacji wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako uzupełnienie funkcji usługowej z zakresu sportu, turystyki rekreacji dopuszcza się:

- 1) inne funkcje usługowe;
- 2) funkcję mieszkaniową stanowiącą nie więcej niż 20% ogólnej powierzchni użytkowej projektowanej zabudowy.

3. Zabudowę i zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II oraz wg zasad: .

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenu należy realizować jako jedno zamierzenie inwestycyjne;
- 2) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić terenowe urządzenia sportowe i obiekty małej architektury;
- 3) obsługa komunikacyjna z ulicy 2KD-D;
- 4) dojazdy, place gospodarcze i miejsca postojowe należy lokalizować od strony wschodniej terenu.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksimum 25 % terenu inwestycji;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70% terenu inwestycji;
- 3) wysokość zabudowy – maksimum 14 m;
- 4) dachy – symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

**§ 34.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3U** 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 funkcję mieszkaniową maksymalnie 20% ogólnej powierzchni użytkowej projektowanej zabudowy.

3. Zabudowę i zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II oraz wg zasad:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenu należy realizować jako jedno zamierzenie inwestycyjne;
- 2) zabudowę należy kształtować wykorzystując walory lokalizacji w sąsiedztwie wody, teren od strony wody należy zagospodarować zielenią w powiązaniu z wodą i zielenią na terenie 1US, ZP, WS;
- 3) elewację uprzywilejowaną zabudowy należy kształtować zarówno od strony wody jak i od strony ulicy 2KD-D z podkreśleniem narożnika zabudowy od strony drogi 1KD-L;

- 4) elewacja budynku od strony wody powinna być dostępna wyłącznie dla ruchu pieszego;
- 5) zagospodarowanie terenu należy wzbogacić elementami małej architektury i kompozycjami zieleni;
- 6) obsługa komunikacyjna z ulicy 2KD-D.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 % terenu inwestycji
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 % terenu inwestycji;
- 3) wysokość zabudowy – maksimum 14 m;
- 4) dachy – kształtowane indywidualnie w zależności od rozwiązań projektowych.

**§ 35.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **4MN**, **5MN** i **6MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, na jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się usługi lokalizowane w kubaturze budynków mieszkalnych o powierzchni użytkowej lokalu usługowego do 60 m<sup>2</sup> (np. biuro, lokal fryzjerski, krawiecki i inne nie generujące uciążliwości dla zabudowy sąsiedniej).

3. Zabudowę i zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II oraz wg zasad:

- 1) budynki mieszkalne jednorodzinne należy projektować w formie budynków wolnostojących;
- 2) budynki mieszkalne należy lokalizować szczytem do ulicy 3KD-D;
- 3) wejścia do lokali usługowych, główne i gospodarcze, należy lokalizować od strony ulic;
- 4) dopuszcza się wejścia do lokali usługowych w ścianach bocznych, jeżeli sąsiadują one z funkcją usługową na działce przyległej;
- 5) w zagospodarowaniu działki z funkcją usługową, sąsiadującą z funkcją mieszkaniową na działce przyległej, należy uwzględnić pas zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu z roślin zimozielonych.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50 % działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej – do 11 m w kalenicy,
  - b) towarzyszącej (budynki gospodarcze i garażowe) – do 5 m w kalenicy;
- 4) dachy – symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

**§ 36.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7U** przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, na jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę mieszkaniową lokalizowaną na poddaszu zabudowy usługowej o powierzchni nie przekraczającej 30% ogólnej powierzchni użytkowej projektowanej zabudowy.

3. Zabudowę i zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II oraz wg zasad:

- 1) istniejący budynek przeznacza się do wyburzenia lub całkowitej przebudowy i zmiany funkcji na usługową;
- 2) forma architektoniczna projektowanej zabudowy powinna nawiązywać do zabudowy zabytkowej na terenie 8U;
- 3) zabrania się realizacji ogrodzenia na odcinku przed budynkiem od strony ulicy 3KD-D;

4) część terenu pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy 3KD-D, a ścianą budynku od strony ulicy należy traktować jako przestrzeń ogólnodostępną stanowiącą kontynuację przestrzeni publicznej ulicy i przeznaczyć na dojścia do budynku, miejsca postojowe, zieleń urządzoną, itp.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 % terenu inwestycji;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 15% terenu inwestycji;
- 3) wysokość zabudowy – zgodna z wysokością zabytkowego budynku stodoły na terenie 8U w pierzei ulicy 3KD-D;
- 4) dachy – symetryczne, dwuspadowe z lukarnami o kącie nachylenia połaci dachowych dopasowanych do dachu zabytkowego budynku stodoły na terenie 8U.

**§ 37.** 1. Teren oznaczony na rysunkach planu symbolem **8U** przeznacza się pod zabudowę usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, na jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę mieszkaniową lokalizowaną na poddaszu budynku usługowego o powierzchni nie przekraczającej 20 % ogólnej powierzchni użytkowej projektowanej zabudowy.

3. Zabudowę i zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II oraz wg zasad:

- 1) istniejący zabytkowy budynek stodoły, o którym mowa w § 14 pozostawia się do zachowania i zamiany funkcji na usługową;
- 2) zabrania się nadbudowy budynku stodoły;
- 3) przebudowa budynku powinna zachować jego historyczną formę;
- 4) przy wykorzystaniu poddasza do celów użytkowych należy stosować okna połaciowe; dopuszcza się stosowanie lukarn pod warunkiem zachowania symetrii kątów spadku połaci dachowych i szerokości lukarn nie większej niż 2 m ;
- 5) przy remontach i przebudowach budynku zabytkowego należy stosować tradycyjne materiały, zbliżone do tych z jakich został on wykonany;
- 6) należy zachować tradycyjne detale architektoniczne;
- 7) należy stosować tradycyjną w wyglądzie stolarkę drzwiową i okienną;
- 8) zabrania się realizacji ogrodzenia na odcinku przed budynkiem zabytkowym od strony ulicy 3KD-D
- 9) część terenu pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy 3KD-D, a ścianą budynku od strony ulicy należy traktować jako przestrzeń ogólnodostępną stanowiącą kontynuację przestrzeni publicznej ulicy i przeznaczyć na dojścia do budynku, miejsca postojowe, zieleń urządzoną, itp.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 % terenu inwestycji;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 % terenu inwestycji;
- 3) forma dachu i wysokość budynku do zachowania.

**§ 38.** 1. Teren oznaczony na rysunkach planu symbolem **9U,ZP** przeznacza się pod zabudowę usługową, realizowaną jako inwestycja celu publicznego, wraz obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zieleń urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się funkcję mieszkaniową w formie wbudowanej w jedną bryłę z zabudową usługową o powierzchni nie przekraczającej 20 % ogólnej powierzchni użytkowej projektowanej zabudowy.

3. Zabudowę i zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II oraz wg zasad:



- 1) istniejący zabytkowy budynek obory (obecnie stajnia klubu jeździeckiego), o którym mowa w § 14 pozostawia się do zachowania z możliwością zmiany funkcji;
- 2) zabrania się nadbudowy budynku zabytkowego;
- 3) ewentualna przebudowa budynku powinna zachować jego historyczną formę architektoniczną;
- 4) przy wykorzystaniu poddasza do celów użytkowych należy stosować okna połaciowe; dopuszcza się stosowanie lukarn pod warunkiem zachowania symetrii kątów spadku połaci dachowych, symetrii elewacji i szerokości lukarn nie większej niż 2 m ;
- 5) przy remontach, przebudowach lub rozbudowach budynku zabytkowego należy stosować tradycyjne materiały: ściany zewnętrzne drewniane lub z zewnętrzną okładziną z drewna, dachy kryte dachówką lub ewentualnie z blachy w kolorze zbliżonym do dachówki naturalnej;
- 6) należy zachować tradycyjne detale architektoniczne;
- 7) należy stosować tradycyjną w wyglądzie stolarkę drzwiową i okienną.
- 8) pozostałe istniejące budynki przeznacza się do wyburzenia;
- 9) istniejącą zabytkową zieleń parkową, o której mowa w § 14 pozostawia się do zachowania i utrzymania w należytym stanie;
- 10) dopuszcza się zabiegi pielęgnacyjne starodrzewia lub nasadzenia zastępcze, zachowując ten sam gatunek;
- 11) otwartą przestrzeń pomiędzy budynkiem stajni, a parkiem dworskim (dawny dziedziniec) należy utrzymać jako wolny od zabudowy i przeznaczyć na działalność związaną z funkcją użytkową zabudowy;
- 12) nie więcej niż 40 % otwartej przestrzeni , o której mowa w pkt 10 można przeznaczyć na lokalizację parkingu związanego z funkcjonowaniem obiektu usługowego.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksimum 20 % terenu;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60 % terenu;
- 3) wysokość zabudowy – nie wyższa od budynku zabytkowego;
- 4) dachy – symetryczne, dwuspadowe z lukarnami o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

**§ 39. 1.** Teren oznaczony na rysunkach planu symbolem **10U** przeznacza się pod zabudowę usługową wraz obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, na jako funkcję uzupełniającą dopuszcza się zabudowę mieszkaniową w formie wbudowanej w jedną bryłę z zabudową usługową o powierzchni nie przekraczającej 20 % ogólnej powierzchni użytkowej projektowanej zabudowy.

3. Zabudowę i zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II oraz wg zasad:

- 1) istniejący spichlerz pozostawia się do zachowania z możliwością zamiany funkcji na usługową;
- 2) zabrania się nadbudowy budynku spichlerza;
- 3) ewentualna przebudowa i rozbudowa budynku powinna zachować jego formę architektoniczną;
- 4) zabrania się realizacji ogrodzenia na odcinku przed budynkiem od strony ulicy 3KD-D;
- 5) część terenu pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy 3KD-D, a ścianą budynku od strony ulicy należy traktować jako przestrzeń ogólnodostępną stanowiącą kontynuację przestrzeni publicznej ulicy.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 % terenu inwestycji;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 % terenu inwestycji;
- 3) forma dachu:

- a) istniejącego spichlerza – do zachowania, bez prawa nadbudowy,
  - b) nowej zabudowy – w nawiązaniu do budynku istniejącego;
- 4) wysokość nowej zabudowy – nie wyższa od budynku spichlerza.

**§ 40.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **11U,MN** przeznacza się pod zabudowę usługową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z usługami z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Zabudowę i zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II oraz wg zasad:

- 1) należy projektować budynki usługowe lub mieszkalne jednorodzinne z usługami stanowiącymi co najmniej 30% powierzchni użytkowej tych budynków;
- 2) budynki gospodarcze i garażowe rodzajem wykończenia i kolorystyką należy dopasować do pozostałej zabudowy na działce;
- 3) zabudowa realizowana w pierzei ulicy 7KD-D od strony doliny Horodnianki wymaga indywidualnej formy przestrzennej, stanowiącej dominantę krajobrazową w otwartej przestrzeni wody i zieleni, doskonale widoczną z miejsc ekspozycji widokowych, oznaczonych na rysunku planu.
- 4) istniejące zadrzewienia nie kolidujące z zabudową należy zachować jako zielenią towarzyszącą zabudowie;
- 5) teren za nieprzekraczalną linią zabudowy od strony doliny rzeki Horodnianki należy przeznaczyć wyłącznie na zielenią bez prawa podnoszenia istniejącej rzędnej terenu.

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksimum 35 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40 % działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowo-usługowej lub usługowej – do 12 m w kalenicy dla zabudowy w pierzei ulicy 3KD-D i do 10 m w kalenicy dla zabudowy w pierzei ulicy 7KD-D,
  - b) towarzyszącej (budynki gospodarcze i garażowe) – do 6 m w kalenicy;
- 4) dachy – symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 5) ustalenia pkt 3 i pkt 4 nie dotyczą dominanty przestrzennej, o której mowa w ust. 2 pkt 3, kształtowanej indywidualnie (o wysokości do 14 m, na powierzchni nie przekraczającej 100 m<sup>2</sup> i szerokości elewacji od strony ulicy 7KD-D nie przekraczającej 12 m).

**§ 41.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **12U** 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 funkcję mieszkaniową maksymalnie 50 % ogólnej powierzchni użytkowej projektowanej zabudowy.

3. Zabudowę i zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II oraz wg zasad:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenu należy realizować jako jedno zamierzenie inwestycyjne;
- 2) zabudowę należy kształtować wykorzystując walory lokalizacji w sąsiedztwie wody, teren od strony wody należy zagospodarować zielenią w powiązaniu z wodą i zielenią na terenie 13 WS,ZP.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 % terenu inwestycji
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10 % terenu inwestycji;
- 3) wysokość zabudowy – maksimum 13 m;

4) dachy – symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

§ 42. 1. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolem **13WS,ZP i 14WS,ZP** przeznacza się pod wody otwarte stawów i rzeki Horodnianki oraz zieleń urządzoną.

2. Na terenie 14WS,ZP przy drodze 10KD-D dopuszcza się lokalizację pętli autobusowej dla potrzeb komunikacji zbiorowej.

3. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II oraz wg zasad:

- 1) wzdłuż linii brzegowej, zgodnie ze wskazaniem na rysunku planu należy zapewnić przebieg ścieżki rekreacyjnej o nawierzchni gruntowej (np. piasek, żwir, drobny, zagęszczony tłuczeń);
- 2) przestrzeń wokół brzegów należy wzbogacić kładkami i pomostami nad wodą z miejscami widokowymi oraz elementami małej architektury np.: ławki, zadaszone stoły z siedziskami, realizowane wyłącznie z materiałów naturalnych (kamień, drewno);
- 3) obiekty związane z rekreacyjnym wykorzystaniem terenu nie mogą przekraczać 10 % powierzchni;
- 4) wprowadza się obowiązki:
  - a) zapewnienia drożności przepływu wody,
  - b) utrzymania biologicznej obudowy brzegów rzeki i stawów.

§ 43. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **15ZL i 16ZL** przeznacza się do zachowania i dalszego leśnego użytkowania jako istniejące lasy.

2. Użytkowanie terenów, o których mowa w ust. 1, należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II oraz wg zasad:

- 1) gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie lasów jako uzupełnienie terenów zieleni urządzonej Centrum Sportu, Turystyki i Rekreacji;
- 3) w miejscach nie kolidujących z zadrzewieniem, na powierzchni nie większej niż 5 % ogólnej powierzchni lasów dopuszcza się realizację ścieżek rekreacyjnych oraz obiektów małej architektury takich jak stoły, ławki, zadaszenia.

§ 44. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **17ZD, 18ZD i 19ZD** przeznacza się pod uprawy ogrodnicze wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.1

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się zabudowę wyłącznie związaną z ogrodniczą funkcją terenów oraz budynki rekreacji indywidualnej do wykorzystania tylko w okresie letnim, o powierzchni zabudowy do 35 m<sup>2</sup> i wysokości do 6 m.

3. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II oraz wg zasad:

- 1) co najmniej 90 % terenu należy przeznaczyć na powierzchnię biologicznie czynną;
- 2) podział na działki zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wprowadza się zakaz:
  - a) podnoszenia rzędnej terenu,
  - b) wymiany gruntów,
  - c) prowadzenia intensywnych upraw rolniczych.

§ 45. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **20MN, 21MN, 22MN i 23MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Zabudowę i zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II oraz wg zasad:

- 1) podział na działki budowlane zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dopuszcza się korektę podziału na działki budowlane pod warunkiem zachowania frontu działki nie mniej niż 20 m i powierzchni działki nie mniej niż 800 m<sup>2</sup>;
- 3) budynki mieszkalne jednorodzinne należy projektować w formie budynków wolnostojących parterowych z poddaszem.

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksimum 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60 % działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) mieszkaniowej – do 10 m w kalenicy, okapy na wysokości 5,5 - 6,5 m nad poziomem terenu, przy lukarnach i wykuszach w zależności od rozwiązań projektowych,
  - b) towarzyszącej (budynki gospodarcze i garażowe) – do 5 m w kalenicy;
- 4) dachy – symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

**§ 46.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **24U** 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 funkcję mieszkaniową maksymalnie 20% ogólnej powierzchni użytkowej projektowanej zabudowy.

3. Zabudowę i zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II oraz wg zasad:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenu należy realizować jako jedno zamierzenie inwestycyjne;
- 2) zabudowę należy kształtować indywidualnie podkreślając narożnikowy charakter lokalizacji;
- 3) zabrania się realizacji ogrodzenia na odcinku przed budynkiem od strony ulic 8KD-D i 10KD-D;
- 4) część terenu pomiędzy linią rozgraniczającą ulic, a ścianami budynku od strony ulic należy traktować jako przestrzeń ogólnodostępną stanowiącą kontynuację przestrzeni publicznej ulic.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 % terenu inwestycji
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 10% terenu inwestycji;
- 3) wysokość zabudowy – maksimum 13 m;
- 4) dachy – symetryczne dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

**§ 47.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **25IT i 26IT** przeznacza się na potrzeby infrastruktury technicznej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Zagospodarowanie terenu, o którym mowa w ust. 1, należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II.

3. Istniejące urządzenia techniczne na terenie 26IT pozostawia się do dalszej eksploatacji z możliwością lokalizacji nowych urządzeń w zależności od potrzeb gminy.

#### **DZIAŁ IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 48.** Dla terenów objętych ustaleniami planu 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.

§ 49. W zakresie uregulowanym niniejsza uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami w części miejscowości „Ignatki Osiedle”, obręb Kolonia Księżyno w Gminie Juchnowiec Kościelny, przyjęty uchwałą Nr XVII/140/04 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 28 września 2004 r.

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

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

Przewodniczący Rady

**Bożena Ewa Jakończuk**

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVI/149/2012  
Rady Gminy Juchnowiec Kościelny  
z dnia 5 czerwca 2012 r.



Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr XVI/149/2012  
Rady Gminy Juchnowiec Kościelny  
z dnia 5 czerwca 2012r.

**1:1000**



**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Ignatki Osiedle (obszar planistyczny Ignatki Osiedle - Centrum Sportu, Turystyki i Rekreacji).**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) i oraz art. 42 pkt 1 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):

- 1) nie uwzględnia się w części uwagi dotyczącej działki nr 235/30 w sprawie przeznaczenia jej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi;
- 2) nie uwzględnia się w całości uwag dotyczących:
  - a) działki nr 222/166 położonej na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 16ZL – w sprawie przeznaczenia jej pod usługi z funkcją mieszkaniową,
  - b) działki nr 222/161 położonej na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 1US,ZP,WS – w sprawie przeznaczenia jej pod usługi z funkcją mieszkaniową.



**Sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Ignatki Osiedle (obszar planistyczny Ignatki Osiedle - Centrum Sportu, Turystyki i Rekreacji).**

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 terenów publicznych
- nawierzchni dróg publicznych.

Realizacja w/w zadań jest kontynuacją inwestycji gminnych realizowanych w oparciu o poprzednio obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami w części miejscowości „Ignatki Osiedle”, obręb Kolonia Księżyno w Gminie Juchnowiec Kościelny, przyjęty uchwałą Nr XVII/140/04 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 28 września 2004 r.

Inwestycje gminne na terenie planu w dalszym ciągu będą realizowane sukcesywnie w zależności od finansów przewidywanych na ten cel w corocznych budżetach Gminy 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 w/w 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) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Ignatki Osiedle (obszar planistyczny Ignatki Osiedle - Centrum Sportu, Turystyki i Rekreacji) przystąpiono na podstawie uchwały Nr XX/133/08 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 19 marca 2008 r.

Obszar objęty opracowaniem stanowi strefę podmiejską miasta Białystok. Jest to teren dawnego PGO Ignatki, utworzonego po wojnie na bazie dawnego majątku. Obecnie są to tereny w większości niezabudowane, mimo podziału terenu na działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w oparciu o obowiązujący dotychczas plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami w części miejscowości „Ignatki Osiedle”, obręb Kolonia Księżyno w Gminie Juchnowiec Kościelny, przyjęty uchwałą Nr XVII/140/04 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 28 września 2004 r.

W oparciu o ustalenia planu wydzielono część dróg dojazdowych i działki budowlane, które stały się własnością osób fizycznych.

Gmina wstrzymała dalsze podziały i na gruntach stanowiących w przeważającej większości własność Agencji Rolnej Skarbu Państwa postanowiła utworzyć Centrum Sportu, Turystyki i Rekreacji.

W związku z powyższym podjęto uchwałę intencyjną i przystąpiono do opracowania nowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określona w w/w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami) oraz został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko określonej w ustawie 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).

Uwzględniono uwagę w sprawie nie ustalania stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. Odstąpiono od ustalenia stawki z uwagi na to, że tereny te uzyskały status gruntów budowlanych w wyniku uchwały Nr XVII/140/04 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 28 września 2004 r. i obecny plan w większości utrzymuje dotychczasowe przeznaczenie.

Nie uwzględniono w części uwagi dotyczącej działki nr 235/30 w sprawie przeznaczenia jej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna i usługi z uwagi na sąsiedztwo działki ze stawami w dolinie rzeki Horodnianki. Pozostawienie na tym terenie dominującej funkcji usługowej umożliwia racjonalne wykorzystanie walorów położenia działki i wzajemne integralne połączenie zabudowy usługowej i zieleni urządzonej nad wodą.

W dotychczas obowiązującym planie działka nr 235/30 również przeznaczona jest pod funkcję usługową. Uwagę uwzględniono w części zwiększając dopuszczenie funkcji mieszkaniowej z 20 % do 50 % powierzchni użytkowej zabudowy.

Nie uwzględniono w całości uwag dotyczących przeznaczenia działki leśnej o nr 222/166 i działki, na której zlokalizowane są stawy o nr 222/161 - pod zabudowę.

Zgodnie z projektem planu istniejący na działce nr 222/166 las oznaczono symbolem 16ZL i przeznaczono do dalszego leśnego użytkowania. W myśl ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, las ten powinien być traktowany jak las ochronny, gdyż położony jest w sąsiedztwie miasta Białegostoku. Ponadto zgodnie z polityką przestrzenną gminy uchwaloną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny” przyjęto ochronę walorów przyrodniczo – krajobrazowych jako generalną zasadę przekształceń obowiązującą na całym obszarze gminy. Ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych. Wynika to wprost z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zmianami). Istniejący kompleks leśny łącznie ze stawami niewątpliwie stanowi wartość zarówno przyrodniczą jak i krajobrazową tego obszaru. Las ten jest ważny do zachowania również ze względu na funkcję uzupełniającą zieleń urządzonej, przewidywaną na terenie przeznaczonym pod Centrum Sportu, Turystyki i Rekreacji. Zachowanie lasu wpływa

również na podniesienie atrakcyjności i wartości użytkowej położonych w sąsiedztwie terenów zabudowy mieszkaniowej.

Ponadto działka nr 222/166 położona jest w dolinie rzeki Horodnianki na gruntach torfowo – murszowych o wysokim poziomie wód gruntowych, niewskazanych do celów budowlanych, ale ważnych do zachowania w naturalnym stanie ze względu na utrzymanie korytarza ekologicznego powiązań przyrodniczych obszaru.

Las ten w obowiązującym dotychczas planie jest wprawdzie przeznaczony pod usługi, ale nie uzyskał oficjalnej zgody na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne więc niemożliwym byłoby wyłączenie tego lasu z produkcji leśnej i tym samym wykorzystanie tego terenu do zabudowy.

Zgodnie z projektem planu działka nr 222/161 stanowi istniejące stawy przeznaczone do utrzymania na terenie 1US,ZP,WS przeznaczonym pod Centrum Sportu, Turystyki i Rekreacji. Takie przeznaczenie tej działki wynika z uwarunkowań ekofizjograficznych tego terenu. Ponadto konieczność zachowania stawów wynika ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny”. Spójność ustaleń planu z polityką przestrzenią gminy wyrażoną w studium jest wymogiem proceduralnym wynikającym z w/w ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W dotychczas obowiązującym planie również zachowano istniejące na działce nr 222/161 stawy. Korzystanie z przedmiotowej nieruchomości w sposób dotychczasowy lub zgodny z dotychczasowym przeznaczeniem jest więc dalej możliwe.

#### **Skutki finansowe uchwalenia planu:**

Przedłożony do uchwalenia plan miejscowy jest w większości kontynuacją rozwiązań przyjętych w obowiązujący dotychczas miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej z towarzyszącymi usługami w części miejscowości „Ignatki Osiedle”, obręb Kolonia Księżyno w Gminie Juchnowiec Kościelny, uchwalonym uchwałą Nr XVII/140/04 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 28 września 2004 r.

Przyjęty w opracowywanym planie układ drogowy utrzymuje istniejące drogi oraz tereny wydzielone pod drogi w oparciu o obowiązujący plan. Pozostałe drogi, przewidywane w dotychczas obowiązującym planie miejscowym, zostały znacznie ograniczone.

W związku z powyższym w wyniku uchwalenia nowego planu gmina poniesie znacznie mniejsze koszty na wykup terenów pod układ komunikacyjny i realizację sieci infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy przy jednoczesnym utrzymaniu wpływów z podatków i opłat adiacenckich na niezmienionym poziomie.

#### **Lista nieuwzględnionych uwag**

Uwaga nieuwzględniona w części dotycząca działki nr 235/30 w sprawie przeznaczenia jej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna i usługi;

Uwagi nieuwzględnione w całości dotyczące:

- a) działki nr 222/166 położonej na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 16ZL – w sprawie przeznaczenia jej pod usługi z funkcją mieszkaniową,
- b) działki nr 222/161 położonej na terenie oznaczonym w projekcie planu symbolem 1US,ZP,WS – w sprawie przeznaczenia jej pod usługi z funkcją mieszkaniową.