

UCHWAŁA Nr
RADY GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY
z dnia r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Juchnowiec Kościelny (obszar planistyczny Juchnowiec Kościelny Południe) gmina Juchnowiec Kościelny.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) w związku z Uchwałą Nr XIII/151/2019 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 20 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Juchnowiec Dolny i Juchnowiec Kościelny (obszar planistyczny Juchnowiec Dolny i obszar planistyczny Juchnowiec Kościelny) zmienionej uchwałą Nr XXXIX/430/2022 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 30 maja 2022 r. i uchwałą Nr LIV/566/2023 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 23 sierpnia 2023 r. oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny przyjętego Uchwałą Rady Gminy Juchnowiec Kościelny NR XXX/313/06 z dnia 28 kwietnia 2006 roku, Rada Gminy Juchnowiec Kościelny uchwala co następuje:

Rozdział 1
Przepisy wstępne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Juchnowiec Kościelny (obszar planistyczny Juchnowiec Kościelny Południe) zwany dalej planem.

§ 2.1. Granice planu określa Uchwała Nr XIII/151/2019 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 20 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Juchnowiec Dolny i Juchnowiec Kościelny (obszar planistyczny Juchnowiec Dolny i obszar planistyczny Juchnowiec Kościelny) zmieniona uchwałą Nr XXXIX/430/2022 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 30 maja 2022 r. oraz uchwałą Nr LIV/566/2023 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 23 sierpnia 2023 r.

2. Rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000 stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.
3. Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu zawiera załącznik nr 2.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania zawiera załącznik nr 3.
5. Zbiór danych przestrzennych utworzony na podstawie art. 67a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zawiera załącznik nr 4 do Uchwały.
6. Plan obejmuje obręb Juchnowiec Kościelny o powierzchni około 273 ha.

§3. Ilekoć w uchwale jest mowa o

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć – najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych terenów, obiektów i urządzeń;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 4) powierzchni użytkowej usług - należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych, gospodarczych, magazynowych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;

- 5) wysokości zabudowy – w odniesieniu do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w odniesieniu do innych niż budynki obiektów budowlanych zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu przy najniższej położonej części obiektu budowlanego, do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją budynku, o nachyleniu połaci dachowej nie przekraczającym 12°;
- 7) terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych - należy przez to rozumieć urządzone boiska, bieżnie, tory wrotkarskie, korty tenisowe, urządzenia do ćwiczeń i rekreacji i podobne obiekty usytuowane na wolnym powietrzu;
- 8) pas technologiczny – należy przez to rozumieć obszar wokół sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w którym obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania określone w przepisach odrębnych.

§4. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granicy planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 5) stref dopuszczonej lokalizacji elektrowni słonecznych o mocy powyżej 500kW;
- 6) oznaczeń przeznaczenia terenu.

2. Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) obiekt wpisany do rejestru zabytków;
- 2) obiekt wpisany do ewidencji zabytków;
- 3) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 4) strefa sanitarna w odległości 50m od cmentarza;
- 5) strefa sanitarna w odległości 150m od cmentarza;
- 6) granica strefy ograniczonego zagospodarowania od terenu kolejowego.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu, niewymienione w: ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów w planie

§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
- 3) U- tereny usług;
- 4) UP – tereny usług publicznych;
- 5) UK – tereny usług kultu religijnego;
- 6) U-KO – tereny usług lub obsługi komunikacji;
- 7) RZM – teren zabudowy zagrodowej;
- 8) RZ – tereny zabudowy związanej z rolnictwem;
- 9) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 10) C – tereny cmentarza;
- 11) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 12) ZN – tereny zieleni naturalnej;
- 13) L – tereny lasów;
- 14) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 15) KK – tereny komunikacji kolejowej i szynowej;
- 16) I – tereny infrastruktury technicznej;
- 17) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 18) KOP – tereny parkingu;
- 19) KDZ – tereny dróg zbiorczych;
- 20) KDL – tereny dróg lokalnych,
- 21) KDD – tereny dróg dojazdowych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe, a w razie potrzeby przeznaczenie dopuszczalne oraz warunki jego dopuszczenia.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

§6. 1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy, liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu.

2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu.
3. Dla istniejących budynków przekraczających nieprzekraczalną linię zabudowy określoną na rysunku planu, dopuszcza się nadbudowę, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania.
4. Rozbudowa budynków, przekraczających nieprzekraczalną linię zabudowy, możliwa jest wyłącznie zgodnie z nieprzekraczającymi liniami zabudowy określonymi na załącznikach graficznych do planu
5. W granicach planu dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej w odległości 1,5m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
6. Kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru, przy czym w zabudowie istniejącej należy przyjąć kolorystykę dominującą na działce budowlanej.
7. Kolorystyka zadaszeń musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru, przy czym w zabudowie istniejącej należy przyjąć kolorystykę dominującą na działce budowlanej.
8. W przypadku realizacji kondygnacji podziemnych w tym podpiwniczeń, należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające przed okresowym podnoszeniem wód gruntowych i lokalnymi podtopieniami.

Rozdział 4

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu.

§7. 1. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

2. W granicach planu nie występują prawne formy ochrony przyrody.
3. Zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych.
4. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.
5. Prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
6. Na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku tereny oznaczone w planie symbolami:
 - 1) MN – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zastrzeżeniem pkt 5);

- 2) MN-U – należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowo – usługowej z zastrzeżeniem pkt 5);
- 3) RZM, RZ – należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej;
- 4) ZP – należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 5) dla terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie linii kolejowej, oznaczonych symbolami: 7MN, 9MN, 10MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 20MN, 21MN, 6MN-U należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu wewnątrz pomieszczeń.

Rozdział 5

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

§8.1. Plan wskazuje obiekty i obszary zabytkowe objęte ochroną prawną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

- 1) obiekty wpisane do rejestru zabytków:
 - a) kościół par. pw. Świętej Trójcy – wpisany do rejestru zabytków decyzją A-407 z dnia 20.10.1966 r.,
 - b) cmentarz rzymskokatolicki - wpisany do rejestru zabytków decyzją A-88 z dnia 28.12.1988 r;
- 2) obiekty wpisane do ewidencji zabytków, nie wpisane do rejestru zabytków:
 - a) dzwonnica, kostnica, ob. składzik – przy ul. Królowej Rodzin,
 - b) plebania, ob. dom pielgrzyma – przy ul. Królowej Rodzin 2,
 - c) kaplica grobowa Nowickich,
 - d) cmentarz przykościelny – przy ul. Królowej Rodzin,
- 3) stanowiska archeologiczne wskazane w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP):
 - a) AZP 39-86, nr stanowiska w miejscowości – 2, nr stanowiska na obszarze – 6,
 - b) AZP 39-86, nr stanowiska w miejscowości – 3, nr stanowiska na obszarze – 15,
2. Prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków lub do ewidencji zabytków oraz wykonywanie robót w jego otoczeniu robót należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Wszelkie prace ziemne w granicach stanowisk archeologicznych wskazanych w pkt 3) należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§9.1 W granicach planu przestrzeniami publicznymi są:

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD;
- 2) tereny usług publicznych oznaczone symbolami UP;
- 3) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem 5ZP.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zagospodarowanie z uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych,
- 2) wzbogacenie zieleni urządzonej.
3. W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 7

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§10.1. W obszarach planu, nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 8

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§11.1. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W przypadku rozpoczęcia procedury scalenia i podziału na podstawie przepisów odrębnych wyznacza się następujące parametry działek:

- 1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek - 800 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki - 20 m z zastrzeżeniem pkt 3);
- 3) minimalna szerokość frontu nowo wydzielonej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym – 18m;
- 4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 60° do 120°.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek innych niż w ust. 2 dla sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz infrastruktury komunikacyjnej.

Rozdział 9

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 12. W granicach strefy sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza i granicach strefy sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza wskazanych na rysunku planu mają zastosowania ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów wokół istniejącego cmentarza, wynikające z przepisów odrębnych.

§13. Należy uwzględnić konieczność zapewnienia właściwych warunków ochrony przeciwpożarowej, zwłaszcza w zakresie zaopatrzenia w wodę, dojazdu pożarowego, lokalizacji obiektów względem siebie oraz możliwości prowadzenia działań ratowniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§14. W pasach technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych, mają zastosowanie ograniczenia w zabudowie wynikające z przepisów odrębnych, w tym w szczególności w zakresie norm natężenia pola elektromagnetycznego od tych linii. Ograniczenia w zabudowie przestają obowiązywać w przypadku likwidacji lub skablowania tych linii.

§ 15. Zabudowę i zagospodarowanie w sąsiedztwie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, należy realizować w sposób niepowodujący utrudnień w prawidłowym funkcjonowaniu sieci oraz przy zachowaniu wymaganych odległości.

§16. W granicach strefy ograniczonego zagospodarowania od terenu kolejowego w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z ruchem kolejowym, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują nakazy, zakazy oraz ograniczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ruchu kolejowego.

§17. W granicach planu występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§18.1. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

- 1) przygotowanie budowli ochronnych dla ludności – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi obrony cywilnej;

- 2) stacje transformatorowe należy dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 3) utrzymanie publicznych sieci i urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę, w tym studni awaryjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10

Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§19.1. Podstawową obsługę komunikacyjną terenów w granicach planu ustala się z dróg publicznych oznaczonych symbolami: KDZ, KDL i KDD.

2. Uzupełniającą obsługę komunikacyjną terenów w granicach planu ustala się z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KR.
3. Ustala się minimalne wskaźniki liczby miejsc postojowych w granicach działki budowlanej:
 - a) dla funkcji mieszkalnych - minimum dwa miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji usługowych – minimum dwa miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§20.1. W granicach planu w zakresie systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2) i 3);
- 2) na gruntach leśnych zakazuje się realizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wymagających zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne lub naruszających prowadzoną gospodarkę leśną;
- 3) na gruntach rolnych klasy III zakazuje się realizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne;
- 4) określone na rysunku schematy trasy projektowanych sieci infrastruktury technicznej określają zasadę uzbrojenia technicznego i mogą być zmienione na etapie opracowań branżowych i projektów budowlanych inwestycji;
- 5) każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej;
- 6) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej z zastrzeżeniem pkt 7)
- 7) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych;
- 9) ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu;
- 10) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków;
- 11) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać:
 - a) do sieci kanalizacji deszczowej lub,
 - b) poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi lub,
 - c) na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 12) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.
- 13) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane trafostacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wolnostojące, wnetrzowe, jak i słupowe;

- 14) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się realizację gazociągów w liniach rozgraniczających wszystkich dróg publicznych i wewnętrznych na potrzeby gazyfikacji gminy Juchnowiec Kościelny na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 15) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zanieczyszczeń powietrza;
- 16) w zakresie telekomunikacji ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 17) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów oraz utrzymania porządku i czystości w gminach.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§21.1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w sposób niezgodny z ustaleniami planu, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy.

2. Do czasu realizacji zagospodarowania ustalonego niniejszym planem, tereny pozostają w dotychczasowym sposobie użytkowania.

Rozdział 12

Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§22.1. Dla terenów oznaczonych symbolami: MN, MN-U, RZM, U, U-KO ustala się stawkę procentową w wysokości 30%.

2. Dla terenów nie wymienionych w ust 1 nie ustala się stawki procentowej.

Rozdział 13

Ustalenia szczegółowe

§23.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN, 23MN, 24MN, 25MN, 26MN, 27MN, 28MN, 29MN, 30MN, 31MN, 32MN, 33MN, 34MN, 35MN, 36MN, 37MN, 38MN, 39MN, 40MN, 41MN, 42MN, 43MN, 44MN, 45MN, 46MN.**

2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją mieszkalną jednorodziną.

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
- 2) obsługi komunikacyjnej terenu;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) zieleni urządzonej.

4. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej
- 2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) zakazuje się realizacji budynków w układzie szeregowym;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,8;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

5. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 3) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°- 50° lub w formie dachów płaskich;
- 4) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie: blachą na rąbek dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.

6. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 800m²;
- 2) ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przesł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych;
- 3) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z §19 ust 3.

§24.1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami:

1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U, 11MN-U, 12MN-U, 13MN-U, 14MN-U, 15MN-U, 16MN-U, 17MN-U, 18MN-U, 19MN-U, 20MN-U, 21MN-U, 22MN-U, 23MN-U, 24MN-U, 25MN-U, 26MN-U, 27MN-U, 28MN-U, 29MN-U, 30MN-U, 31MN-U, 32MN-U, 33MN-U, 34MN-U.

2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub budynków mieszkalno-usługowych lub budynków usługowych oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją mieszkalną lub usługową.

3. Zakazuje się lokalizacji zabudowy usług handlu wielkopowierzchniowego.

4. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
- 2) obsługi komunikacyjnej terenu;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) zieleni urządzonej.

5. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować jako wolnostojące lub w układzie bliźniaczym;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10m;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 3) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°- 50° lub w formie dachów płaskich;
- 4) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie: blachą na rąbek dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.

7. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 800m²;
 - 2) ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych;
 - 3) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z §19 ust 3.

§25.1. Ustala się tereny usług oznaczone symbolami: 1U, 2U, 3U, 4U, 5U.

2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków usługowych oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją usługową.
3. Zakazuje się lokalizacji zabudowy usług handlu wielkopowierzchniowego.
4. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
 - 2) obsługi komunikacyjnej terenu;
 - 3) obiektów małej architektury;
 - 4) zieleni urządzonej.
5. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;
 - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 2,4;
 - 7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.
5. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10m;
 - 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
 - 3) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°- 50° lub w formie dachów płaskich;
 - 4) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie: blachą na rąbek dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.
6. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 500m²;
 - 2) ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych;
 - 3) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z §19 ust 3.

§26.1. Ustala się tereny usług publicznych oznaczone symbolami: 1UP, 2UP, 3UP, 4UP.

1. Przeznaczenie – tereny usług publicznych.
2. Zakazuje się lokalizacji zabudowy usług handlu wielkopowierzchniowego.

3. Zabudowę należy kształtować w formie budynków usług publicznych z dopuszczeniem ich uzupełnienia o budynki usług handlu lub usług użyteczności publicznej oraz w formie innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją usług publicznych lub usług.

4. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
- 2) obsługi komunikacyjnej terenu;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) zieleni urządzonej.

5. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowych w budynkach usług publicznych;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,8;
- 8) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 14m z zastrzeżeniem pkt 2);
- 2) maksymalna wysokość budynków usługowych – 8m;
- 3) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°- 50° lub w formie dachów płaskich.

7. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 500m²;
- 2) ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych;
- 3) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z §19 ust 3.

§27.1. Ustala się tereny usług kultu religijnego oznaczone symbolem 1UK.

2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków usług kultu religijnego oraz w formie innych obiektów budowlanych i związanych z obsługą tych budynków.

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
- 2) obsługi komunikacyjnej terenu;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) zieleni urządzonej.

4. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;

- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,2;
- 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

5. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 25m z zastrzeżeniem pkt 2);
- 2) maksymalna wysokość wieży kościelnej – do 45m;
- 3) dopuszcza się indywidualną formę zadaszenia.

6. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 500m²;
- 2) nie ustala się minimalnej liczby miejsc parkingowych.

§28.1. Ustala się tereny usług lub obsługi komunikacji oznaczone symbolami: **1U -KO**.

1. Przeznaczenie – tereny usług lub obsługi komunikacji.

2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków usług, w tym usług publicznych oraz w formie innych obiektów budowlanych i związanych z obsługą terenu.

3. Zakazuje się lokalizacji zabudowy usług handlu wielkopowierzchniowego.

4. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
- 2) ogólnodostępnych parkingów;
- 3) obsługi komunikacyjnej terenu;
- 4) obiektów małej architektury;
- 5) zieleni urządzonej.

5. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,5;
- 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 9m
- 2) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°- 50° lub w formie dachów płaskich;

7. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 500m²;
- 2) nie ustala się minimalnej liczby miejsc parkingowych.

§29.1. Ustala się tereny usług lub obsługi komunikacji oznaczone symbolami: **2U -KO**.

1. Przeznaczenie – tereny usług lub obsługi komunikacji.

2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków usług, w tym usług publicznych oraz w formie innych obiektów budowlanych i związanych z obsługą terenu.

3. Zakazuje się lokalizacji zabudowy usług handlu wielkopowierzchniowego.

4. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
- 2) ogólnodostępnych parkingów;
- 3) obsługi komunikacyjnej terenu;
- 4) obiektów małej architektury;
- 5) zieleni urządzonej.

5. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;
- 2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – nie ustala się;
- 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,5;
- 7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 9m
- 2) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°- 50° lub w formie dachów płaskich;

7. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 500m²;
- 2) nie ustala się minimalnej liczby miejsc parkingowych.

§30.1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami: 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM.

2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych, budynków inwentarskich oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
- 2) obsługi komunikacyjnej terenu;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) zieleni urządzonej.

4. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalna łączna obsada w ramach jednej działki budowlanej – do 5 DJP;
- 3) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować jako wolnostojące lub w układzie bliźniaczym;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej;
- 6) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;

- 7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;
- 8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,8;
- 9) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

5. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10m z zastrzeżeniem pkt 2);
- 2) maksymalna wysokość budynku inwentarskiego – 6m;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku inwentarskiego – do 100m²;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 5) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°- 50° lub w formie dachów płaskich;
- 6) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie: blachą na rąbek dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.

6. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 1000m²;
- 2) ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych;
- 3) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z §19 ust 3.

§31.1. Ustala się tereny zabudowy związanej z rolnictwem oznaczone symbolami: **1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ.**

2. Przeznaczenie uzupełniające – urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii pochodzących z promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej do 500kW.

3. Zabudowę należy kształtować w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych, budynków inwentarskich oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

4. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
- 2) obsługi komunikacyjnej terenu;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) altany i wiaty;

5. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalna łączna obsada w ramach jednego budynku inwentarskiego – do 15 DJP;
- 3) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – nie ustala się;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,2;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10m z zastrzeżeniem pkt 2);
- 2) maksymalna wysokość budynku inwentarskiego – 6m;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku inwentarskiego – do 150m²;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;

- 5) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°- 50° lub w formie dachów płaskich;
- 6) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie: blachą na rąbek dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.

7. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 3000m²;
- 2) ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych;
- 3) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z §19 ust 3.

§32.1 Ustala się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone symbolami: **1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN, 8RN, 9RN, 10RN, 11RN.**

1. Przeznaczenie uzupełniające – urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii pochodzących z promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej:
 - a) do 500kW z zastrzeżeniem lit b);
 - b) powyżej 500kW w granicach strefy dopuszczonej lokalizacji elektrowni słonecznych o mocy powyżej 500kW wskazanej na rysunku planu.
2. Zakazuje się zabudowy za wyjątkiem dojazdów do nieruchomości rolnych i sieci infrastruktury technicznej o ile ich realizacja nie naruszy rolnego przeznaczenia terenu oraz nie będzie ograniczała prowadzenia gospodarki rolnej.

§33.1. Ustala się teren cmentarza oznaczony symbolem **1C.**

2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
- 2) obsługi komunikacyjnej terenu;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) kolumbariów;
- 6) grobowców.

3. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,6;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

4. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 7m;
- 2) dopuszcza się indywidualną formę zadaszenia.

5. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) nie ustala się minimalnej liczby miejsc parkingowych;
- 2) W zagospodarowaniu terenu mają zastosowanie przepisy odrębne o cmentarzach i chowaniu zmarłych.

§34.1. Ustala się tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami: **1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP.**

2. Zakazuje się zabudowy budynkami.

3. Zakazuje się grodzenia nieruchomości.

4. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów do pól i nieruchomości;
- 3) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 4) obiektów małej architektury;
- 5) oczek wodnych.

§35.1. Ustala się tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN, 10ZN, 11ZN, 12ZN, 13ZN, 14ZN, 15ZN, 16ZN, 17ZN, 18ZN, 19ZN, 20ZN, 21ZN, 22ZN, 23ZN, 24ZN, 25ZN, 26ZN, 27ZN, 28ZN, 29ZN, 30ZN, 31ZN, 32ZN, 33ZN, 34ZN, 35ZN.**

2. Zakazuje się zabudowy budynkami.

3. Zakazuje się grodzenia nieruchomości.

4. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci infrastruktury technicznej;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) dojazdów do pól i nieruchomości;
- 4) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 5) oczek wodnych.

§36.1. Ustala się tereny lasów oznaczone symbolami: **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L 10L.**

2. Zakazuje się zabudowy z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej o ile nie naruszy to leśnego przeznaczenia terenu oraz nie ograniczy prowadzonej gospodarki leśnej.

§37.1. Ustala się tereny wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami: **1WS, 2WS, 3WS, 4WS, 5WS, 6WS, 7WS, 8WS, 9WS, 10WS, 11WS, 12WS, 13WS, 14WS, 15WS, 16WS, 17WS, 18WS, 19WS, 20WS, 21WS.**

2. Zakazuje się zabudowy budynkami.

3. Dopuszcza się:

- 1) roboty służące udrożnieniu i regulacji przepływu wody;
- 2) lokalizację obiektów i urządzeń służących do prowadzenia racjonalnej gospodarki wodnej;
- 3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§38.1 Ustala się tereny komunikacji kolejowej i szynowej oznaczone symbolami: **1KK.**

1. Przeznaczenie – tereny komunikacji kolejowej i szynowej.

2. Teren oznaczony symbolem 1KK stanowi teren zamknięty ustalany przez ministra właściwego do spraw transportu

3. Zagospodarowanie należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: nie ustala się;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 5% powierzchni działki budowlanej;

- 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – nie ustala się;
- 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;
- 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

5. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 9m;
- 2) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°- 50° lub w formie dachów płaskich.

6. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – nie ustala się;
- 2) nie ustala się minimalnej liczby miejsc parkingowych.

§39.1 Ustala się tereny komunikacji kolejowej i szynowej oznaczone symbolami: 2KK.

1. Przeznaczenie – tereny komunikacji kolejowej i szynowej.
2. Teren oznaczony symbolem 2KK stanowi teren zamknięty ustalany przez ministra właściwego do spraw transportu.
3. Zagospodarowanie należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – nie ustala się;
 - 5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,8;
 - 6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.
5. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 9m;
 - 2) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°- 50° lub w formie dachów płaskich.
6. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – nie ustala się;
 - 2) nie ustala się minimalnej liczby miejsc parkingowych.

§40.1. Ustala się teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem 1I.

2. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - 1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;
 - 2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 5% powierzchni działki budowlanej;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 90% powierzchni działki budowlanej;
 - 5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – nie ustala się;
 - 6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,9.

3. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy – 12m;
 - 2) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°- 50° lub w formie dachów płaskich.
4. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – nie ustala się;
 - 2) nie ustala się minimalnej liczby miejsc parkingowych.

§41.1 Ustala się tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR, 11KR, 12KR, 13KR, 14KR, 15KR, 16KR, 17KR, 18KR, 19KR, 20KR, 21KR, 22KR, 23KR, 24KR, 25KR, 26KR, 27KR, 28KR, 29KR, 30KR, 31KR, 32KR, 33KR, 34KR, 35KR, 36KR, 37KR, 38KR, 39KR, 40KR, 41KR, 42KR, 43KR, 44KR, 45KR, 46KR, 47KR, 48KR, 49KR, 50KR, 51KR, 52KR, 53KR, 54KR, 55KR, 56KR, 57KR, 58KR, 59KR, 60KR, 61KR, 62KR**

2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) obiektów małej architektury;
 - 3) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
 - 3) zieleni urządzonej.

§42.1. Ustala się tereny parkingu oznaczone symbolami **1KOP**.

2. Zakazuje się zabudowy budynkami.

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) obiektów małej architektury;
 - 3) zieleni urządzonej.

§43.1. Ustala się tereny dróg zbiorczych oznaczone symbolami: **1KDZ, 2KDZ, 3KDZ, 4KDZ, 5KDZ, 6KDZ**.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) obiektów małej architektury;
 - 3) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
 - 4) zieleni urządzonej.

§44.1. Ustala się tereny dróg lokalnych oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL**.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
 - 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) obiektów małej architektury;
 - 3) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
 - 4) zieleni urządzonej.

§45.1. Ustala się tereny dróg dojazdowych oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD**.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:
- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) obiektów małej architektury;
 - 3) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
 - 4) zieleni urządzonej.

Rozdział 14 **Ustalenia końcowe**

§46. W granicach planu tracą moc ustalenia Uchwały Nr XXI/210/05 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 31 marca 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny części obrębu geodezyjnego Juchnowiec Kościelny.

§47. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Juchnowiec Kościelny.

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

Przewodniczący Rady Gminy