

**UCHWAŁA NR XXXVIII/438/2014  
RADY GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY**

z dnia 15 lipca 2014 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Hryniewicze -  
obszar planistyczny Hryniewicze Wieś.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 594 z późn. zm.<sup>1</sup>) i ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 1205 z późn. zm.<sup>2</sup>) oraz ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 r., poz. 647 z późn. zm.<sup>3</sup>) uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.  
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

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

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 170 ha: od granicy administracyjnej gminy Juchnowiec Kościelny z gminą Białystok i drogi powiatowej do wsi Olmonty, po drodze gminnej (dz. Nr 3/11), po południowej granicy działek nr 402 i 403, po rowie melioracyjnym w kierunku południowym do drogi powiatowej, po granicy obrębu geodezyjnego Hryniewicze – Koplany.

3. Przeznacza się:

- 1) na cele nierolnicze – 3,4360 ha gruntów rolnych klas III na podstawie zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (decyzja nr GT.Tr. 057-602-172/10 z dnia 18.05.2010 r.);
- 2) na cele nieleśne – 1,0427 ha i 0,14 ha gruntów leśnych na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja nr DMG.III.7230-19/10 z dnia 14.05.2010 r. oraz decyzja nr DMG.III.7151.24.2012 z dnia 18.07.2012 r.).

4. Integralną częścią niniejszej uchwały jest:

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

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

- 1) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **małej retencji wodnej** – należy przez to rozumieć zabiegi techniczne (realizacja małych zbiorników wodnych, jazów, zastawek itp.), jak również zabiegi nietechniczne (zalesienia, zadrzewienia, roślinne pasy ochronne, ochronę oczek wodnych, stawów wiejskich, mokradel itp.) - prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody ze zlewni, przy jednoczesnym odtwarzaniu naturalnego krajobrazu;

- 4) **modernizacji** – należy przez to rozumieć roboty budowlane polegające na polepszeniu stanu technicznego i podniesieniu standardu użytkowego obiektu budowlanego;
- 5) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć ściany budynków w kierunku ulicy, ogrodu lub sąsiedniego terenu (nie dotyczy: zmiany sposobu użytkowania, nadbudowy istniejących budynków, dociepleń budynków istniejących, balkonów, klatki schodowej, wiatrołapu, okapów, zadaszeń – o wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku);
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy usługowej i produkcyjnej** - należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć ściany budynków usługowych i produkcyjnych w kierunku ulicy, ogrodu lub sąsiedniego terenu (nie dotyczy: zmiany sposobu użytkowania, nadbudowy istniejących budynków, dociepleń budynków istniejących, balkonów, klatki schodowej, wiatrołapu, okapów, zadaszeń – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku);
- 7) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy mieszkaniowej** - należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć ściany budynków o funkcji mieszkaniowej w kierunku ulicy, ogrodu lub sąsiedniego terenu (nie dotyczy: zmiany sposobu użytkowania, nadbudowy istniejących budynków, dociepleń budynków istniejących, balkonów, klatki schodowej, wiatrołapu, okapów, zadaszeń – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku);
- 8) **objektach 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) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię gruntu na podłożu naturalnym, zagospodarowaną zielenią lub wodą;
- 10) **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;
- 11) **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;
- 12) **renaturalizacji przyrodniczej cieków i zbiorników wodnych** - należy przez to rozumieć działania mające na celu poprawę i odtworzenie pierwotnych cech ekosystemu wód poprzez zabiegi techniczne (m.in. nadanie meandrującego kształtu i obudowy biologicznej ciekom wodnym);
- 13) **strefie technicznej** - należy przez to rozumieć obszar wokół sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w którym obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania zawarte w ustaleniach planu lub w przepisach odrębnych;
- 14) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 15) **terenach podmokłych** – należy przez to rozumieć silnie uwodnione tereny dolin rzecznych, o wysokim poziomie wód gruntowych, z glebami organicznymi i mineralno-organicznymi, pełniące funkcje retencyjne i tworzące lokalny korytarz ekologiczny, narażone na podtopienia wodami opadowymi i roztopowymi, nieprzydatne do celów budowlanych;
- 16) **terenowe urządzenia sportowe** – należy przez to rozumieć urządzone boiska, bieżnie, korty, skateparki, „ścieżki zdrowia” i podobne obiekty usytuowane poza budynkami na wolnym powietrzu;

- 17) **tereny zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do zabudowy obiektami służącymi zaspokajaniu potrzeb ludności w szczególności z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego;
- 18) **tereny zabudowy produkcyjnej** - należy przez to rozumieć tereny przeznaczone do zabudowy obiektami przemysłowymi, handlu hurtowego, składów, magazynów lub specjalistycznego wielkogabarytowego itp.;
- 19) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, a w szczególności: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, odory, promieniowanie i inne przekraczające wielkości określone w przepisach odrębnych;
- 20) **zabudowie grupowej** – należy przez to rozumieć zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, bez możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej, realizowany w oparciu o jeden projekt zagospodarowania terenu przyjęty dla całego zespołu tej zabudowy;
- 21) **zieleni seminaturalnej** – należy przez to rozumieć zieleń powstałą w wyniku sukcesji wtórnej, charakteryzującą się dużymi walorami przyrodniczymi;
- 22) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zieleń przeznaczoną do rekreacji i wypoczynku lub towarzyszącą zabudowie jako zieleń ozdobna, izolacyjna i użytkowa (np. sady i ogrody przydomowe) z elementami małej architektury.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole przeznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

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

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

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **RM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 4) **US** – terenowe urządzenia sportowe;
- 5) **P** – tereny zabudowy produkcyjnej;
- 6) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 7) **Zn** – tereny zieleni seminaturalnej;
- 8) **Ws** – tereny wód otwartych tj.: rzek, strumieni, rowów melioracyjnych, stawów itp.;
- 9) **ZL** – tereny lasów;
- 10) **R** – tereny upraw rolniczych i użytków zielonych;
- 11) **KD** – tereny dróg publicznych;
- 12) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

## **DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE PLANU**

### **Rozdział 1.**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz parametry i wskaźniki zabudowy.**

§ 5. 1. Wiodącą funkcją obszaru objętego planem jest funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, usługowa, produkcyjna oraz zieleń seminaturalna i urządzona.

2. Podstawowym typem zabudowy obszaru objętego planem jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolno stojąca i bliźniacza, w tym grupowa oraz zabudowa usługowa i produkcyjna.

3. Jako funkcję uzupełniającą obszaru objętego planem ustala się zabudowę zagrodową.

§ 6. Zakazuje się realizacji:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej,
- 2) usług pogrzebowych.

§ 7. Dopuszcza się pozostawienie istniejących budynków kolidujących z ustaleniami planu (np. zlokalizowanych na terenach, które nie są przeznaczone pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie) do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów, przebudowy i nadbudowy, doprowadzenia infrastruktury technicznej oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu na funkcje zgodne z ustaleniami planu, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

**§ 8. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:**

- 1) ustala się strefę ochronną od terenów zamkniętych (obszar kolejowy), oznaczoną na rysunku planu;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1 (z uwzględnieniem przepisów obowiązujących) należy:
  - a) budynki i budowle sytuować w odległości minimum 10 m od granicy obszaru kolejowego, lecz nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru kolejowego,
  - b) drzewa i krzewy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego,
  - c) roboty ziemne wykonywać w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego,
  - d) dopuszcza się stosowanie innych odległości, niż wymienione w lit. a, b, c, jeżeli obowiązujące przepisy dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania w sąsiedztwie linii kolejowej będą stanowiły inaczej lub zostanie uzyskane odstępstwo od obowiązujących przepisów;
- 3) nowe budynki na działkach budowlanych należy realizować zachowując minimalne odległości od:
  - a) lasów oznaczonych w planie symbolem ZL – 12 m, dopuszcza się stosowanie innych odległości, jeżeli obowiązujące przepisy będą stanowiły inaczej lub zostanie uzyskane odstępstwo od tych przepisów,
  - b) od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z § 29;
- 4) dopuszcza się lokalizację projektowanych budynków, zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z działką budowlaną, po granicy z działką sąsiednią lub w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od tej granicy:
  - a) na działkach o szerokości mniejszej niż 16 m - przy czym długość ściany budynku zlokalizowanej w tej odległości nie może przekraczać 12 m,

- b) jeśli będzie on przylegał całą powierzchnią swojej ściany do ściany budynku istniejącego na sąsiedniej działce lub do ściany budynku projektowanego, dla którego istnieje ostateczna decyzja o pozwoleniu na budowę, pod warunkiem że jego część leżąca w pasie o szerokości 3 m wzdłuż granicy działki będzie miała długość i wysokość nie większe niż ma budynek istniejący lub projektowany na sąsiedniej działce budowlanej,
  - c) przy realizacji budynku jako części wspólnego zamierzenia budowlanego z działką sąsiednią – objętego wspólnym projektem zagospodarowania terenu;
- 5) lokalizacja zabudowy na terenach o niekorzystnych warunkach gruntowo wodnych, zwłaszcza na skraju dolin rzecznych, wymaga zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno - budowlanych zapobiegających podtapianiu i podsiąkaniu budynków i obiektów;
- 7) jako zabudowę uzupełniającą dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych wiat, altan itp. oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących.

**§ 9. 1. Zasady realizacji budynków gospodarczych i garaży na terenach przeznaczonych pod zabudowę :**

- 1) ustala się następujące wysokości budynków:
  - a) na terenach zabudowy zagrodowej – do 12 m,
  - b) na terenach zabudowy mieszkaniowej i usługowej – do 6 m,
  - c) na terenie zabudowy produkcyjnej – nie ogranicza się;
- 2) dachy o spadkach i kącie nachylenia połaci dachowych - jak dla funkcji podstawowej terenu;
- 3) przy przebudowie i rozbudowie budynku istniejącego, którego dach nie jest zgodny z zasadami określonymi dla danego terenu, dopuszcza się dostosowanie rodzaju dachu i spadku połaci do dachu istniejącego na tym budynku.

**§ 10. Zasady realizacji zabudowy usługowej lub produkcyjnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę:**

- 1) funkcja usługowa lub produkcyjna nie może stwarzać uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej, zlokalizowanej na działkach sąsiednich;
- 2) na obszarze inwestycji o funkcji usługowej lub produkcyjnej w bezpośrednim sąsiedztwie działek przeznaczonych w planie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wprowadza się:
  - a) nakaz realizacji pasa zwartej zieleni izolacyjnej, z roślin zimo zielonych, o szerokości minimum 2,0 m, oddzielający obszar inwestycji usługowej lub produkcyjnej od sąsiedniej działki z funkcją mieszkaniową określoną w planie,
  - b) zakaz lokalizacji od strony sąsiedniej działki z funkcją wyłącznie mieszkaniową określoną w planie, wejść głównych i dostawczych do budynków usługowych i produkcyjnych.

**§ 11. Ustala się następujące zasady kolorystyki zabudowy (nie dotyczy obiektów usługowych, produkcyjnych oraz obiektów im towarzyszących):**

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

**§ 12. Na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz stosowania przęseł ogrodzeniowych z prefabrykatów betonowych.**

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

- 1) tablice informacyjne i szyldy o maksymalnych wymiarach 0,9 m x 0,3 m należy umieszczać w rejonie głównych wejść do budynków;

- 2) reklamy na budynkach należy umieszczać na ścianach frontowych, nad oknami parteru, w pasie o szerokości 0,5 m;
- 3) reklamy wolno stojące należy lokalizować wyłącznie na terenach przeznaczonych do zabudowy, w odległości nie większej niż 3 m od linii rozgraniczających dróg, realizowane jako:
  - a) przestrzenne formy reklamowe – o wysokości do 3 m od poziomu terenu,
  - b) tablice reklamowe – o wysokości górnej krawędzi tablicy do 4 m od poziomu terenu, o powierzchni tablicy do 6 m<sup>2</sup> lokalizowanej prostopadle lub równolegle do linii rozgraniczającej drogi;
- 4) tablice reklamowe lokalizowane w odległości mniejszej niż 30 m od tablicy istniejącej, spełniającej wymagania pkt 2, muszą mieć gabaryty i wysokość taką samą jak tablica istniejąca;
- 5) wprowadza się zakaz lokalizacji reklam wolno stojących w odległości mniejszej niż 30 m od krzyża – obiektu kultu religijnego.

## **Rozdział 2.**

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

§ 14. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary objęte prawną formą ochrony przyrody.

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

- 1) miejsca gniazdowania jaskółki brzegówki (objętej ścisłą ochroną gatunkową), znajdujące się w północnej skarpie wzgórza na terenie oznaczonym w planie symbolem 3.1U,US;
- 2) tereny podmokłe i zabagnione oraz naturalne oczka wodne znajdujące się poza wyznaczonymi terenami do zabudowy i urbanizacji;
- 3) istniejące lasy oznaczone w planie symbolem ZL, wskazane w planie do zachowania, które należy traktować jak lasy ochronne;
- 4) istniejące zadrzewienia śródpolne, z dopuszczeniem wycinki ze względów zdrowotnych drzew (nie dotyczy obszarów przeznaczonych do zabudowy);
- 5) użytki zielone w sąsiedztwie doliny dopływów Horodnianki, wspomagające utrzymanie walorów przyrodniczych oraz powiązań ekologicznych obszaru objętego planem.

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

- 1) wprowadza się obowiązek:
  - a) zachowania istniejących terenów podmokłych z naturalnymi siedliskami roślinności, jako elementów obszarów wchodzących w skład systemu przyrodniczego,
  - b) utrzymania roślinności łąk i szuwarów przy ciekach i zbiornikach oraz lokalnych obniżeniach terenu,
  - c) prowadzenia gospodarki leśnej na terenach leśnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wprowadza się zakaz:
  - a) usuwania zadrzewień śródpolnych, z dopuszczeniem wycinki pielęgnacyjnej drzewostanu,
  - b) podnoszenia rzędnej terenu (w celu ochrony terenów podmokłych), za wyjątkiem lokalnych podsypań związanych z realizacją ścieżek rekreacyjnych niezbędnych dojazdów,
  - c) wydobywania torfu i skamieniałości,
  - d) zanieczyszczania ściekami,
  - e) wysypywania, zasypywania i zakopywania odpadów,
  - f) zmiany stosunków wodnych, z wyjątkiem działań związanych z małą retencją wodną;

- 3) dopuszcza się przeprowadzenie infrastruktury technicznej;
- 4) przy wykonywaniu prac przy brzegach wód cieków, kanałów i zbiorników powierzchniowych należy dążyć do ich renaturalizacji przyrodniczej na potrzeby małej retencji.

3. Na terenach przeznaczonych do urbanizacji:

- 1) wprowadza się zakaz podnoszenia rzędnej terenu znajdującego się poza liniami zabudowy na części działek sąsiadujących bezpośrednio z terenami jednostki przyrodniczej – 4, z wyjątkiem podniesienia rzędnej terenu wyłącznie w celu zapewnienia odpowiedniego dojazdu oraz dostępu do infrastruktury technicznej;
- 2) ogranicza się teren możliwy do zabudowy poprzez wprowadzenie linii zabudowy i wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej – w zależności od funkcji terenu i uwarunkowań przyrodniczych, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną przeznacza się do zagospodarowania jako zieleń urządzoną towarzyszącą zabudowie w formie zieleni ozdobnej, izolacyjnej, wypoczynkowej lub użytkowej (np. sady i ogrody przydomowe).

**§ 16.** W obszarze objętym planem wprowadza się zakaz:

- 1) zakładania nowych hodowli zwierząt, na skalę przemysłową, w tym lokalizacji nowych ferm (dopuszcza się hodowlę zwierząt na potrzeby własnego gospodarstwa domowego i ewentualnej działalności agroturystycznej - wyłącznie na terenach zabudowy zagrodowej);
- 2) na terenach z gruntami organicznymi - lokalizacji stawów wymagających pozwoleń wodnoprawnych;
- 3) lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, o ile z przeprowadzonej oceny oddziaływania na środowisko inwestycji wynika ich uciążliwość – nie dotyczy terenów oznaczonych w planie symbolami: 3.13P,U i 3.14P,U

**§ 17.** W zakresie **ochrony przed hałasem** przyjmuje się:

- 1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku – dostosowany do funkcji terenu:
  - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - b) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 2) na pozostałych terenach (nie dotyczy terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną, usługową jak dla terenów rekreacyjno - wypoczynkowych).

**§ 18.** W zakresie **ochrony środowiska wodnego** wprowadza się obowiązek prowadzenia gospodarki wodno - ściekowej zgodnie z rozdziałem 7.

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

### **Rozdział 3.**

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

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

**§ 21.** Istniejące w projektowanych liniach rozgraniczających ulic krzyże przydrożne, stanowiące obiekty dziedzictwa kulturowego, przeznacza się do zachowania i ochrony jako elementy kultury religijnej.

**§ 22.** Krzyże o których mowa w § 21 mogą zostać przeniesione na tereny przyległych działek budowlanych.

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

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 24.** 1. Przestrzeniami publicznymi są:

- 1) treny usług użyteczności publicznej, sportu i rekreacji oznaczone symbolem 3.1U,US;
- 2) obszary ogólnodostępne w dolinie dopływów rzeki Horodnianki na terenach 4.1Zn,WS,R,ZL i 4.2Zn,WS,R,ZL;
- 3) ulice.

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

#### **Rozdział 5.**

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

**§ 25.** 1. Nie wyznacza się terenów do objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości.

2. Podział nieruchomości na terenach przeznaczonych w planie do zabudowy powinien następować w celu wydzielenia działki budowlanej lub korekty granic istniejących działek budowlanych.

3. Parametry wydzielanych działek budowlanych powinny umożliwiać realizację zabudowy, w zależności od określonej w planie funkcji poszczególnych terenów, a także umożliwiać spełnienie wszystkich, ustalonych w planie warunków ich zabudowy i zagospodarowania zawarte w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu.

4. Wydzielana działka budowlana, przeznaczona pod zabudowę powinna mieć powierzchnię minimum:

- 1) 1000 m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolami: 2.7RM, 3.3MN,U, 3.4MN,U, 3.7MN,U, 3.11U,MN (nie dotyczy zabudowy mieszkaniowej bliźniaczej i grupowej);
- 2) 1500 m<sup>2</sup> – na terenach oznaczonych symbolami: 3.13P,U i 3.14P,U;
- 3) 3000 m<sup>2</sup> - na terenie oznaczonym symbolem 3.15RM.

5. Dla pozostałych terenów przeznaczonych do zabudowy nie wyznacza się minimalnej powierzchni działki budowlanej.

#### **Rozdział 6.**

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

**§ 26.** 1. Ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów następującymi drogami:

- 1) ulicami lokalnymi:
  - a) 1KD-L – droga powiatowa nr 1483B Białystok – Hryniewicze – Lewickie – Juchnowiec Kościelny – Wólka Biele – Złotniki – Tryczówka – Wojszki,
  - b) 2KD-L – droga powiatowa nr 1493B Olmonty – Białystok,
  - c) 3KD-L – droga gminna;
- 2) ulicami dojazdowymi KDW – drogami wewnętrznymi .



2. Drogi wewnętrzne mogą być drogami prywatnymi lub mogą stanowić własność gminy.

3. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych drogami prywatnymi indywidualnymi oraz dojazdami do działek spełniającymi warunki techniczne w budownictwie.

4. Ustala się następujące parametry ulic:

- 1) 1KD-L – ulica lokalna, istniejąca – o szerokości w liniach rozgraniczających od 13,0 m do 20,0 m, z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy ścieżka rowerowa;
- 2) 2KD-L – ulica lokalna, istniejąca – o szerokości w liniach rozgraniczających do 10,0 m, z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy ścieżka rowerowa po północnej stronie;
- 3) 3KD-L – ulica lokalna, istniejąca, o szerokości w liniach rozgraniczających do 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu, z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 4) od 4KDW do 20KDW – drogi wewnętrzne dojazdowe, istniejące i projektowane, o szerokości w liniach rozgraniczających od 4,5 m do 10,0 m zgodnie z rysunkiem planu.

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

**§ 27. 1.** Należy przewidzieć miejsca postojowe wg następujących minimalnych wskaźników:

- 1) handel - 20 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 2) administracja - 16 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni biurowej;
- 3) gastronomia - 12 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
- 4) hotele, obiekty zamieszkania zbiorowego - 20 miejsc postojowych na 100 miejsc noclegowych;
- 5) usługi inne niż wymienione w pkt 1 – 4 – 8 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 6) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1 miejsce postojowe lub 1 garaż na mieszkanie;
- 7) zabudowa produkcyjna – 15 miejsc postojowych na 100 osób zatrudnionych.

2. Oprócz miejsc postojowych dla klientów zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ust. 1 nakazuje się zapewnić na własnym terenie, w zależności od indywidualnych potrzeb, miejsca postojowe dla zatrudnionego personelu.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej.**

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

2. Ustala się:

- 1) doprowadzenie wody, energii, gazu oraz odprowadzenia ścieków i wód opadowych przy wykorzystaniu istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, zgodnie z ustaleniami planu i warunkami szczegółowymi określonymi przez właścicieli sieci;
- 2) lokalizację publicznej infrastruktury technicznej na terenach publicznych i na terenach przewidzianych pod lokalizację infrastruktury – zgodnie z zasadami rozrządu sieci infrastruktury technicznej; w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu – dopuszcza się lokalizację infrastruktury na innych terenach.

3. Dopuszcza się:

- 1) zmianę ustalonych w planie zasad rozrządu sieci publicznych, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich rodzajów sieci planowanych do realizacji w poszczególnych terenach przedstawionych na rysunku planu;
- 2) lokalizację infrastruktury technicznej nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji publicznych infrastruktury technicznej przedstawionej na rysunku planu.

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

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

1) dla sieci wodociągowej:

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

2) dla sieci kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej:

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

3) dla linii elektroenergetycznych:

- a) 15 kV - 7 m,
- b) 110 kV - 20 m;

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

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

3. W strefach technicznych, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się, w uzgodnieniu z gestorem sieci, lokalizację obiektów budowlanych, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczeństwo istniejącej sieci i lokalizowanego obiektu.

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

2. Ustala się bezpośrednie zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej Dn 160 - 100 w ulicach 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L oraz z istniejących i projektowanych rozdzielczych publicznych sieci wodociągowych.

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

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

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

2. Ustala się bezpośrednie odprowadzenie ścieków do kanałów sanitarnych Dn 0,2 – 0,1m w ulicach 1KD-L, 2KD-L, 3KD-L oraz do istniejących i projektowanych publicznych sieci kanalizacji sanitarnej.

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

4. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków do:

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

5. Indywidualne budowle do gromadzenia i oczyszczania ścieków należy lokalizować na terenach przeznaczonych pod zabudowę, z wykluczeniem części terenów przyległych do jednostki przyrodniczej Nr 4, położonych poza linią zabudowy od strony terenów dolin rzecznych jednostki przyrodniczej Nr 4.

### **§ 32. 1. W zakresie odprowadzenia wód opadowych :**

- 1) ustala się, że podstawowym odbiornikiem wód opadowych jest grunt przy wykorzystaniu systemów retencji oraz dopływy rzeki Horodnianki, zgodnie z poniższymi zasadami:
  - a) wody deszczowe o małym stopniu zanieczyszczenia (z terenów zieleni urządzonej, ciągów pieszych, dachów oraz innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia – układ czysty) należy odprowadzać bezpośrednio do gruntu lub cieków wodnych,
  - b) zanieczyszczone wody opadowe i roztopowe (z terenów dróg, parkingów oraz obszarów produkcyjno-usługowych i innych zanieczyszczonych – układ brudny) należy odprowadzać do gruntu lub cieków wodnych, wyłącznie po ich uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do:
  - a) istniejących i projektowanych sieci kanalizacji deszczowej zgodnie ze schematem przedstawionym na rysunku planu i warunkami szczegółowymi określonymi i właściciela kanalizacji deszczowej,
  - b) innych systemów kanalizacji deszczowej, spełniających warunki w zakresie zbiorowego odprowadzania wód opadowych określone w przepisach odrębnych zgodnie z zasadami określonymi w pkt 1,
  - c) indywidualnych systemów odprowadzania ścieków opadowych zgodnie z zasadami określonymi w pkt 1.

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

2. Dopuszcza się:

- 1) stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła wytwarzanego w procesach:
  - a) odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
  - b) spalania paliw z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) korzystanie z innych systemów i czynników służących do przesyłania energii.

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

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

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

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

#### **§ 35. W zakresie elektroenergetyki ustala się:**

- 1) zasilanie obszaru objętego planem w energię elektryczną z istniejących oraz projektowanej stacji transformatorowo – rozdzielczych: 110/15 kV RPZ-4, RPZ-5 i RPZ – Strefa poprzez istniejące i projektowane linie średniego napięcia 15 kV;
- 2) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców z istniejących stacji transformatorowych: 15/04 kV Nr 1366, 109, 1367, 1548, 1413, 1155, z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV kontenerowych w ilości i o mocy wg potrzeb, linii kablowych i napowietrznych niskiego napięcia;
- 3) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV z projektowanych linii kablowych i napowietrznych 15 kV wyprowadzonych od istniejących linii średniego napięcia 15 kV;
- 4) istniejące linie napowietrzne 15 kV, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem przeznacza się do przebudowy oraz zastąpienia ich liniami kablowymi;
- 5) lokalizacja projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i linii kablowych 15 kV ma charakter orientacyjny, do uściślenia na etapie dokumentacji projektowej;
- 6) w pasie technologicznym linii 110 kV określonym w § 29 ust.1 pkt 3 nie należy lokalizować budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi.

#### **§ 36. W zakresie telekomunikacji :**

- 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;
- 3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednorodzinnej z usługami oraz zabudowy zagrodowej należy stosować wyłącznie infrastrukturę telekomunikacyjną o nieznacznym oddziaływaniu.

### **Rozdział 8.**

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

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

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

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

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

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

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

### **DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **Rozdział 9.**

#### **Przeznaczenie, parametry i wskaźniki oraz warunki zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów przewidzianych do urbanizacji.**

**§ 38.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.1MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną**.

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

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – trzy;
- 3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 12 m;
- 4) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 5) przy przebudowie i rozbudowie budynku istniejącego należy rodzaj dachu i spadek połaci dostosować do dachu istniejącego na tym budynku;
- 6) poziom posadowienia parteru maksymalnie - do 1m ponad poziom terenu;
- 7) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35 % działki budowlanej;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60 % działki budowlanej;
- 9) istniejące zadrzewienia śródpolne, przeznacza się do zachowania z możliwością wycinki wyłącznie w miejscach kolidujących z planowaną lokalizacją zabudowy, dojazdami i infrastrukturą techniczną;
- 10) ogrodzenie oddzielające teren określony w ust. 1 od terenu oznaczonego w planie symbolem 4.1Zn,WS,R,ZL należy realizować jako ażurowe, bez podmurówki w gruncie;
- 11) obsługa komunikacyjna - od istniejących i projektowanych dróg;
- 12) dopuszcza się możliwość likwidacji części istniejącego cieku wodnego odprowadzającego wody deszczowe.

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

**§ 39.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1.2U,MN** i **1.3U,MN,ZP** przeznacza się pod **zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną oraz zielenią urządzoną**, w tym w dolinie dopływu rzeki Horodnianki.

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

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

- 2) dopuszcza się pozostawienie istniejących budynków ferm do dalszego użytkowania z możliwością:
  - a) remontów i przebudowy,
  - b) zmiany sposobu użytkowania obiektów na funkcje zgodne z ustaleniami planu,
  - c) rozbudowy i nadbudowy o funkcje zgodne z ustaleniami planu;
- 3) istniejące budynki produkcyjne, inne niż określono w pkt 2, dopuszcza się do dalszego użytkowania z możliwością:
  - a) remontów, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy,
  - b) zmiany sposobu użytkowania obiektów na funkcje zgodne z ustaleniami planu;
- 4) nowe obiekty usługowe należy lokalizować od strony ulicy oznaczonej w planie symbolem 2KD-L – na obszarze wyznaczonym na rysunku planu liniami zabudowy;
- 5) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
  - a) usługowych wolno stojących – dwie,
  - b) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – trzy;
- 6) maksymalna wysokość budynków:
  - a) usługowych wolno stojących – 9 m,
  - b) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – 12 m;
- 7) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 8) przy przebudowie i rozbudowie budynku istniejącego należy rodzaj dachu i spadek połaci dostosować do dachu istniejącego na tym budynku;
- 9) poziom posadowienia parteru maksymalnie - do 1m ponad poziom terenu;
- 10) powierzchnia zabudowy terenu z budynkami o funkcji:
  - a) mieszkalno-usługowej, usługowej – maksymalnie 50 % działki budowlanej,
  - b) mieszkalnej - maksymalnie 35 % działki budowlanej;
- 11) powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy:
  - a) mieszkalno-usługowej, usługowej – minimalnie 35% działki budowlanej,
  - b) mieszkalnej – minimalnie 50 % działki budowlanej;
- 12) istniejące zadrzewienia śródpolne, przeznacza się do zachowania z możliwością wycinki wyłącznie w miejscach kolidujących z planowaną lokalizacją zabudowy i dojazdami;
- 13) część terenu oznaczonego w planie symbolem 1.3U,MN,ZP położoną poza liniami zabudowy, zlokalizowaną od strony terenu oznaczonego w planie symbolem 4.1Zn,WS,R,ZL, należy zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną, z ogrodzeniem ażurowym, bez podmurówki w gruncie, z dopuszczeniem podniesienia rzędnej terenu wyłącznie w celu zapewnienia odpowiedniego dojazdu oraz dostępu do infrastruktury technicznej;
- 14) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych dróg;
- 15) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 27.

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

**§ 40. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1.4MN,U,ZP, 1.5MN,U,ZP i 1.6MN,U,ZP** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługową oraz zieleń urządzoną**, w tym w dolinie dopływu rzeki Horodnianki.

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

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenów należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II;
- 2) dopuszcza się pozostawienie istniejących budynków kolidujących z ustaleniami planu (np.: zlokalizowanych na terenach, które nie są przeznaczone pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie) do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów, przebudowy i nadbudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu na funkcje zgodne ustaleniami planu;
- 3) nowe obiekty usługowe należy lokalizować od strony ulic oznaczonych w planie symbolami 1KD-L i 2KD-L - na obszarze wyznaczonym na rysunku planu liniami zabudowy;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków:
  - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – trzy,
  - b) usługowych wolno stojących – dwie;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
  - a) mieszkalnych, mieszkalno-usługowych – 12 m,
  - b) usługowych wolno stojących – 9 m;
- 6) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 7) przy przebudowie i rozbudowie budynku istniejącego należy rodzaj dachu i spadek połaci dostosować do dachu istniejącego na tym budynku;
- 8) poziom posadowienia parteru maksymalnie - do 1m ponad poziom terenu;
- 9) powierzchnia zabudowy terenu z budynkami o funkcji:
  - a) mieszkalnej - maksymalnie 35 % działki budowlanej,
  - b) mieszkalno-usługowej, usługowej – maksymalnie 50 % działki budowlanej;
- 10) powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy:
  - a) mieszkalnej – minimalnie 40 % działki budowlanej,
  - b) mieszkalno-usługowej, usługowej – minimalnie 25% działki budowlanej;
- 11) istniejące zadrzewienia śródpolne, przeznacza się do zachowania z możliwością wycinki wyłącznie w miejscach kolidujących z planowaną lokalizacją zabudowy i dojazdami;
- 12) części terenów położone poza liniami zabudowy, zlokalizowane od strony terenu oznaczonego w planie symbolem 4.1Zn,WS,R,ZL, należy zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną, z ogrodzeniem ażurowym, bez podmurówki w gruncie, z dopuszczeniem podniesienia rzędnej terenu wyłącznie w celu zapewnienia odpowiedniego dojazdu oraz dostępu do infrastruktury technicznej;
- 13) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych dróg;
- 14) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 27.

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

**§ 41.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.7MN,ZP** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zieleń urządzoną**, w tym w dolinie dopływu rzeki Horodnianki.

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

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – dwie;
- 3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m;
- 4) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 5) poziom posadowienia parteru maksymalnie - do 1m ponad poziom terenu;
- 6) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% działki budowlanej;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60% działki budowlanej;
- 8) część terenu położoną poza liniami zabudowy, zlokalizowaną od strony terenu oznaczonego w planie symbolem 4.1Zn,WS,R,ZL, należy zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną, z ogrodzeniem ażurowym, bez podmurówki w gruncie;
- 9) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych dróg;
- 10) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 27.

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

**§ 42.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **2.1MN,ZP i 2.2MN,ZP** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zieleń urządzoną**, w tym w dolinie dopływu rzeki Horodnianki.

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

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenów należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II;
- 2) dopuszcza się pozostawienie istniejących budynków kolidujących z ustaleniami planu (np.: zlokalizowanych na terenach, które nie są przeznaczone pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie) do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów, przebudowy i nadbudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu na funkcje zgodne ustaleniami planu;
- 3) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – dwie;
- 4) maksymalna wysokość budynków – 9 m;
- 5) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 6) przy przebudowie i rozbudowie budynku istniejącego należy rodzaj dachu i spadek połaci dostosować do dachu istniejącego na tym budynku;
- 7) poziom posadowienia parteru maksymalnie - do 1m ponad poziom terenu;
- 8) powierzchnia zabudowy - 30 % działki budowlanej;
- 9) powierzchnia biologicznie czynna - 50 % działki budowlanej;
- 10) zasady realizacji budynków gospodarczych i garażowych – wg ustaleń ogólnych rozdziału 1;



11) części terenów położone poza liniami zabudowy, zlokalizowane od strony terenów oznaczonych w planie symbolami: 4.1Zn,WS,R,ZL i 4.2Zn,WS,R,ZL należy zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną, z ogrodzeniem ażurowym, bez podmurówki w gruncie, z dopuszczeniem podniesienia rzędnej terenu wyłącznie w celu zapewnienia odpowiedniego dojazdu oraz dostępu do infrastruktury technicznej;

12) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych dróg;

13) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 27.

3. Na działkach przyległych do ciek w wodnego położonego na terenie oznaczonym w planie symbolem 4.2Zn,WS,R,ZL należy zapewnić dostępność do ciek i jego drożność.

4. Na terenie oznaczonym symbolem 2.1MN,ZP istniejące linie napowietrzne 15 kV, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem przeznacza się do przebudowy oraz zastąpienia liniami kablowymi.

5. W przypadku przebudowy linii określonych w ust. 4, strefa ochronna od tej linii - nie obowiązuje.

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

**§ 43. 1. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2.3MN,U, 2.4MN,U, 2.8MN,U, 2.9MN,U i 2.10MN,U przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową.****

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

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenów należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II;
- 2) dopuszcza się pozostawienie istniejących budynków kolidujących z ustaleniami planu (np.: zlokalizowanych na terenach, które nie są przeznaczone pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie) do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów, przebudowy i nadbudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu na funkcje zgodne ustaleniami planu;
- 3) usługi należy lokalizować na obszarze ograniczonym m.in. nieprzekraczalną linią zabudowy usług;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – dwie;
- 5) maksymalna wysokość budynków – 9 m;
- 6) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 7) przy przebudowie i rozbudowie budynku istniejącego należy rodzaj dachu i spadek połaci dostosować do dachu istniejącego na tym budynku;
- 8) poziom posadowienia parteru maksymalnie - do 1m ponad poziom terenu;
- 9) powierzchnia zabudowy terenu z budynkami o funkcji:
  - a) mieszkalnej - maksymalnie 40 % działki budowlanej,
  - b) mieszkalno-usługowej, usługowej – maksymalnie 50 % działki budowlanej;
- 10) powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy:
  - a) mieszkalnej - minimalnie 40 % działki budowlanej,
  - b) mieszkalno-usługowej, usługowej – minimalnie 25 % działki budowlanej;

- 11) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych dróg;
- 12) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 27.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 2.4MN,U istniejące linie napowietrzne 15 kV, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem przeznacza się do przebudowy oraz zastąpienia ich liniami kablowymi.

4. W przypadku przebudowy linii określonych w ust. 3, strefa ochronna od tej linii - nie obowiązuje.

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

**§ 44. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2.5MN, 2.6MN i 2.11MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**

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

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenów należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II;
- 2) dla terenu oznaczonego w planie symbolem 2.11MN ustala się strefę ochronną od terenów zamkniętych (obszar kolejowy), oznaczoną odpowiednio na rysunku planu;
- 3) ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania w strefie, o której mowa w pkt 2 (z uwzględnieniem przepisów obowiązujących):
  - a) nakazuje się:
    - budynki i budowle sytuować w odległości minimum 10 m od granicy obszaru kolejowego, lecz nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru kolejowego,
    - drzewa i krzewy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 15 m od osi skrajnego toru kolejowego,
    - roboty ziemne wykonywać w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego;
  - b) dopuszcza się stosowanie innych odległości niż wymienione w pkt 3, jeżeli obowiązujące przepisy dotyczące zasad zabudowy i zagospodarowania w sąsiedztwie linii kolejowej będą stanowiły inaczej lub zostanie uzyskane odstępstwo od tych przepisów;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – dwie;
- 5) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m;
- 6) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 7) przy przebudowie i rozbudowie budynku istniejącego należy rodzaj dachu i spadek połaci dostosować do dachu istniejącego na tym budynku;
- 8) poziom posadowienia parteru maksymalnie - do 1m ponad poziom terenu;
- 9) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30 % działki budowlanej;
- 10) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50 % działki budowlanej;
- 11) zasady realizacji budynków gospodarczych i garażowych – wg ustaleń ogólnych rozdziału 1;
- 12) na działkach przyległych do terenu oznaczonego w planie symbolem: 4.2Zn,WS,R,ZL należy stosować od tych terenów ogrodzenia ażurowe, bez podmurówki w gruncie;

13) istniejące zadrzewienia śródpolne, przeznacza się do zachowania z możliwością wycinki wyłącznie w miejscach kolidujących z planowaną lokalizacją zabudowy, dojazdami i infrastrukturą techniczną;

14) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych dróg.

3. Na terenach oznaczonych symbolami 2.5MN i 2.6MN istniejące linie napowietrzne 15 kV, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem przeznacza się do przebudowy oraz zastąpienia ich liniami kablowymi.

4. W przypadku przebudowy linii określonych w ust. 3, strefa ochronna od tej linii - nie obowiązuje.

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

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

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

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

2) na części terenu poza linią zabudowy dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych, związanych z działalnością agroturystyczną (np. domki rybackie, altany itp.) drewniane, o wysokości maksimum 6 m, oraz obiekty małej architektury, np.: kładki i pomosty nad wodą z miejscami widokowymi, ławki, zadaszone stoły z siedziskami, realizowane wyłącznie z materiałów naturalnych (np. kamień, drewno);

3) maksymalna wysokość budynków – 12 m;

4) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;

5) poziom posadowienia parteru maksymalnie - do 1m ponad poziom terenu;

6) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25 % działki budowlanej;

7) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 65 % działki budowlanej;

8) zasady realizacji budynków gospodarczych i garażowych – wg ustaleń ogólnych rozdziału 1;

9) część terenu położoną poza liniami zabudowy, zlokalizowaną od strony terenu oznaczonego w planie symbolem 4.1Zn,WS,R,ZL, należy zagospodarować jako powierzchnię biologicznie czynną, z:

a) ogrodzeniem ażurowym, bez podmurówki w gruncie,

b) dopuszczeniem podniesienia rzędnej terenu wyłącznie w celu zapewnienia odpowiedniego dojazdu oraz dostępu do infrastruktury technicznej;

10) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych dróg.

3. Istniejące linie napowietrzne 15 kV, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem, przeznacza się do przebudowy oraz zastąpienia liniami kablowymi.

4. W przypadku przebudowy linii określonych w ust. 3, strefa ochronna od tej linii - nie obowiązuje.

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

**§ 46. 1. Teren oznaczony na rysunkach planu symbolem 3.1U,US przeznacza się pod usługi wraz z zielenią urządzoną oraz terenowe urządzenia sportowe.**

2. Teren, o którym mowa w ust. 1 może stanowić teren inwestycji celu publicznego.

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

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II;
- 2) wysokość budynków – maksimum 14m;
- 3) powierzchnia zabudowy – maksimum 50 % działki budowlanej;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna - minimum 35 % działki budowlanej;
- 5) zasady realizacji budynków gospodarczych i garażowych – wg ustaleń ogólnych rozdziału 1;
- 6) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych dróg;
- 7) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 27.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu w wysokości 10% (słownie dziesięć procent).

**§ 47. 1. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami: 3.2MN,U, 3.3MN,U, 3.4MN,U, 3.7MN,U, 3.8MN,U, 3.9.1MN,U, 3.9.2MN,U i 3.10MN,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową.**

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

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II;
- 2) dopuszcza się pozostawienie istniejących budynków kolidujących z ustaleniami planu (np.: zlokalizowanych na terenach, które nie są przeznaczone pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie) do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów, przebudowy i nadbudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu na funkcje zgodne z ustaleniami planu;
- 3) usługi należy lokalizować od strony ulicy – na obszarze ograniczonym m.in. nieprzekraczalną linią zabudowy usług;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – dwie;
- 5) maksymalna wysokość budynków – 9 m;
- 6) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 7) przy przebudowie i rozbudowie budynku istniejącego należy rodzaj dachu i spadek połaci dostosować do dachu istniejącego na tym budynku;
- 8) poziom posadowienia parteru maksymalnie - do 1 m ponad poziom terenu;
- 9) powierzchnia zabudowy terenu z budynkami o funkcji:
  - a) mieszkalnej - maksymalnie 40 % działki budowlanej,
  - b) mieszkalno-usługowej, usługowej – maksymalnie 50 % działki budowlanej;
- 10) powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy:
  - a) mieszkalnej – minimalnie 40 % działki budowlanej,

b) mieszkalno-usługowej, usługowej – minimalnie 30 % działki budowlanej;

11) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych dróg;

12) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 27.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 3.8MN,U istniejące linie napowietrzne 15 kV, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem, przeznacza się do przebudowy oraz zastąpienia liniami kablowymi.

4. W przypadku przebudowy linii określonych w ust.3, strefa ochronna od tej linii - nie obowiązuje.

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

**§ 48. 1. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami 3.5MN, 3.6MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**

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

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenów należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych budynków mieszkalnych – dwie;
- 3) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 9 m;
- 4) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 5) przy przebudowie i rozbudowie budynku istniejącego należy rodzaj dachu i spadek połaci dostosować do dachu istniejącego na tym budynku;
- 6) poziom posadowienia parteru maksymalnie - do 1m ponad poziom terenu;
- 7) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35 % działki budowlanej;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 50 % działki budowlanej;
- 9) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych dróg.

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

**§ 49. 1. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami: 3.11U,MN i 3.12U, MN przeznacza się pod zabudowę usługową oraz mieszkaniową jednorodzinną.**

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

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenów należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II;
- 2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – dwie;
- 3) maksymalna wysokość budynków – 9 m;
- 4) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 5) przy przebudowie i rozbudowie budynku istniejącego należy rodzaj dachu i spadek połaci dostosować do dachu istniejącego na tym budynku;
- 6) poziom posadowienia parteru maksymalnie - do 1 m ponad poziom terenu;

- 7) powierzchnia zabudowy terenu z budynkami o funkcji:
  - a) usługowej, mieszkalno-usługowej – maksymalnie 50 % działki budowlanej,
  - b) mieszkalnej - maksymalnie 40 % działki budowlanej;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy:
  - a) mieszkalno-usługowej, usługowej – minimalnie 25 % działki budowlanej,
  - b) mieszkalnej – minimalnie 40 % działki budowlanej;
- 9) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych dróg;
- 10) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 27.

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

**§ 50. 1. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami 3.13P,U i 3.14P,U przeznacza się pod zabudowę produkcyjną i usługową.**

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

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenów należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II;
- 2) dopuszcza się pozostawienie istniejących budynków kolidujących z ustaleniami planu (np.: zlokalizowanych na terenach, które nie są przeznaczone pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie) do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów, przebudowy i nadbudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej oraz zmiany sposobu użytkowania obiektu na funkcje zgodne z ustaleniami planu;
- 3) dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wyłącznie jako towarzyszącą, integralnie związaną z funkcją podstawową, służącą zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych właścicieli lub użytkowników obiektów produkcyjnych i usługowych;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
  - a) produkcyjnych – jedna,
  - b) usługowych i usługowo-mieszkaniowych – dwie;
- 5) maksymalna wysokość budynków:
  - a) produkcyjnych – zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) usługowych i usługowo-mieszkaniowych – 9 m;
- 6) zasady realizacji budynków usługowych, produkcyjnych, gospodarczych i garażowych – wg ustaleń ogólnych rozdziału 1;
- 7) powierzchnia zabudowy terenu - maksymalnie 60 % terenu inwestycji;
- 8) powierzchnia biologicznie czynna dla zabudowy – minimalnie 10 % terenu inwestycji;
- 9) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych dróg;
- 10) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 27.

3. Na terenie oznaczonym symbolem 3.13P,U fragment istniejącej linii napowietrznej 15 kV, kolidującej z planowanym zagospodarowaniem (zaznaczony na rysunku planu) przeznacza się do przebudowy oraz zastąpienia ich liniami kablowymi.

4. W przypadku przebudowy linii określonych w ust. 3, strefa ochronna od tej linii - nie obowiązuje.

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

**§ 51.** 1. Teren oznaczony na rysunkach planu symbolem **3.15RM** przeznaczona się **pod gospodarstwa rolne oraz zabudowę zagrodową z dopuszczeniem agroturystyki.**

2. Ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w ust. 1:

- 1) zabudowę i zagospodarowanie terenu należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II;
- 2) maksymalna wysokość budynków – 12 m;
- 3) dachy dwu- lub wielospadowe o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 4) poziom posadowienia parteru maksymalnie - do 1m ponad poziom terenu;
- 5) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 25 % działki budowlanej;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna – minimalnie 65 % terenu inwestycji;
- 7) zasady realizacji budynków gospodarczych i garażowych - wg ustaleń ogólnych rozdziału 1;
- 8) obsługa komunikacyjna od istniejących i projektowanych dróg.

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

**§ 52.** 1. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami: **4.1Zn,Ws,R,ZL** i **4.2Zn,Ws,R,ZL** przeznaczona się **pod zieleń seminaturalną, wody śródlądowe, łąki, lasy i zadrzewienia w dolinie dopływu rzeki Horodnianki.**

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

- 1) należy utrzymać koryto ciekłu w stanie otwartym, zapewnić drożność przepływu wody rzeki Horodnianki i rowów odwadniających oraz renaturalizację linii brzegowej;
- 2) istniejące stawy, lasy i zadrzewienia pozostawia się do zachowania;
- 3) utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów rolnych, głównie jako łąk i pastwisk; 4) w zagospodarowaniu terenu oznaczonego symbolem: 4.1Zn,Ws,R,ZL:
  - a) wzdłuż linii brzegowej należy przewidzieć ogólnodostępną ścieżkę rekreacyjną o nawierzchni gruntowej (piasek, żwir, drobny, zagęszczony tłuczeń) oraz miejsca na ogniska,
  - b) dopuszcza się elementy wzbogacające przestrzeń ogólnodostępną w tym elementy małej architektury np.: kładki i pomosty nad wodą z miejscami widokowymi, ławki, zadaszone stoły z siedziskami, realizowane wyłącznie z materiałów naturalnych (np. kamień, drewno),
  - c) dopuszcza się miejscowe wygrodzienia przestrzeni, nie kolidujące ze ścieżką rekreacyjną – wyłącznie drewniane (np. słupki drewniane wkopane w grunt z jedną lub dwiema poprzeczkami);
- 5) wprowadza się zakaz:
  - a) zabudowy,
  - b) podnoszenia rzędnej terenu,
  - c) wymiany gruntów,
  - d) realizacji ogrodzeń uniemożliwiających dostęp do rzeki i kolidujących ze ścieżką rekreacyjną,

e) prowadzenia intensywnych upraw rolniczych i hodowli.

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

**§ 53.** 1. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami: **4.3ZL, 4.4ZL i 4.5ZL** - **istniejące lasy** przeznacza się do zachowania i dalszego leśnego użytkowania.

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

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

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

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

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

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

Przewodniczący Rady

**Bożena Ewa Jakończuk**

---

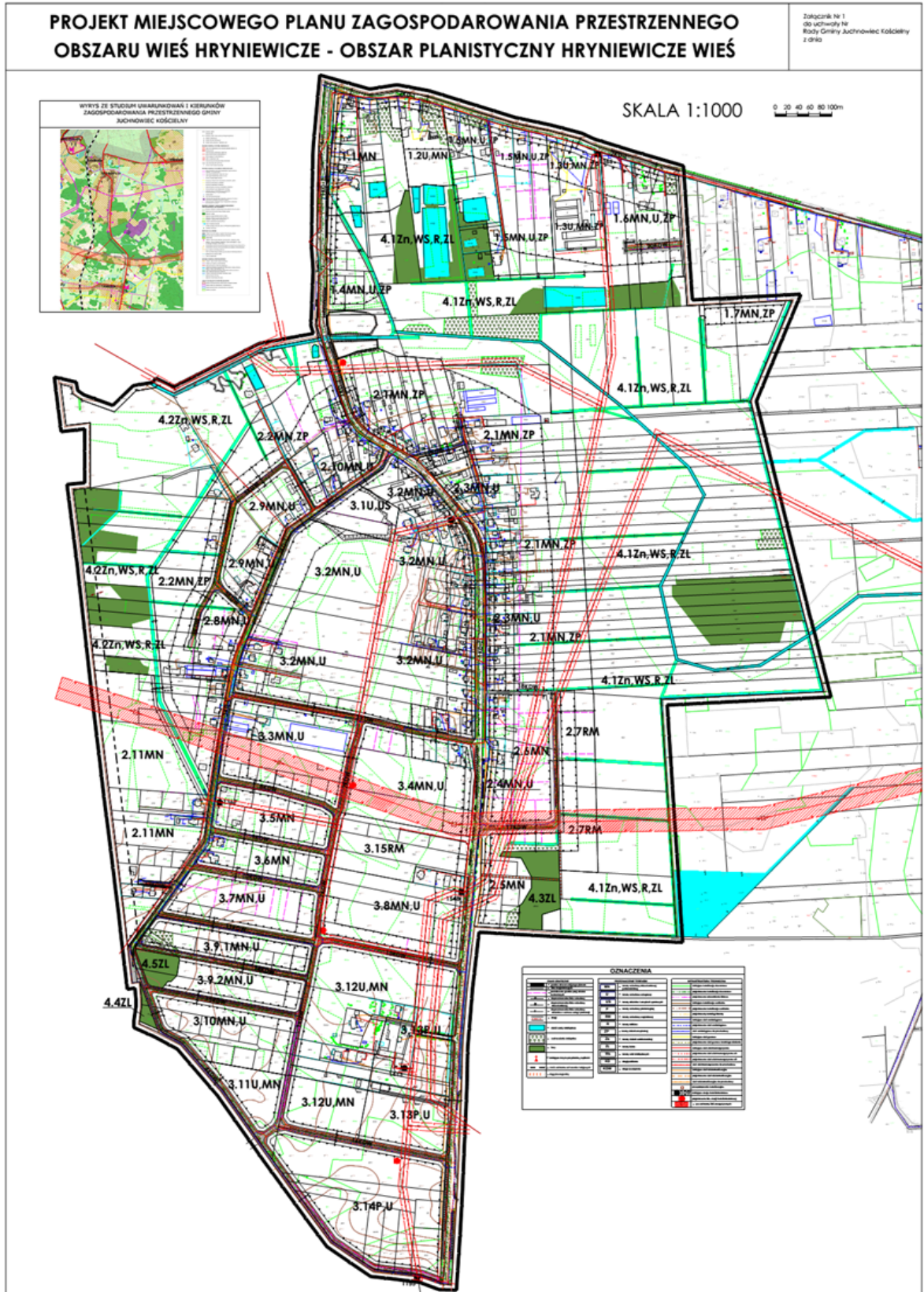
<sup>1)</sup>Zm. poz. 645 i 1318 oraz z 2014r. poz.379

<sup>2)</sup>Zm. z 2014 r. poz. 40.

<sup>3)</sup>Zm. poz. 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, 405, 1238 i 1446 oraz z 2014r. poz.379



Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVIII/438/2014  
Rady Gminy Juchnowiec Kościelny  
z dnia 15 lipca 2014 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVIII/438/2014  
Rady Gminy Juchnowiec Kościelny  
z dnia 15 lipca 2014 r.

### **Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Hryniewicze – obszar planistyczny Hryniewicze Wieś**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 ze zm.), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013r., poz. 1235 ze zm.), rozstrzyga się, co następuje:

1. Nie uwzględnia się w części uwag dotyczących:

- 1) działki nr 405 w sprawie poszerzenia drogi wewnętrznej;
- 2) działek nr 48/5, 48/7 w sprawie poszerzenia drogi dojazdowej;
- 3) działek nr 398, 194 w sprawie realizacji drogi wewnętrznej.

2. Nie uwzględnia się w całości uwag dotyczących:

- 1) działki nr 83 w sprawie realizacji dróg przebiegających przez tą działkę;
- 2) działek nr 48/5, 48/6 w sprawie realizacji drogi dojazdowej;
- 3) działki nr 82/1 w sprawie realizacji dróg przebiegających przez tą działkę;
- 4) działek nr 25/10, 25/6 w sprawie realizacji dróg dojazdowych;
- 5) działki nr 390/13 (w uwadze podano omyłkowo 390/1) w sprawie ustanowienia dojazdu drogą publiczną
- 6) działek nr 386/6, 386/7, 386/8, w sprawie zmiany przeznaczenia tych działek pod zabudowę mieszkaniową;
- 7) działki nr 12/1 w sprawie przeznaczenia działki na cele budowlane;
- 8) działek nr 463, 466, 467 w sprawie prawidłowego oznaczenia geodezyjnego działek oraz zmiany funkcji z agroturystyki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 9) działki 62/1 w sprawie przeznaczenia jej jako rolniczej z możliwością zabudowy;
- 10) działki nr 67/8 w sprawie przeznaczenia jej pod drogę;
- 11) działek nr 464/5 i nr 464/8 w sprawie umożliwienia zbierania i transportu odpadów.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVIII/438/2014  
Rady Gminy Juchnowiec Kościelny  
z dnia 15 lipca 2014 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Hryniewicze – obszar planistyczny Hryniewicze Wieś inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Juchnowiec Kościelny.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Juchnowiec Kościelny:

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

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

## UZASADNIENIE

### **do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Hryniewicze – obszar planistyczny Hryniewicze Wieś.**

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Hryniewicze – obszar planistyczny Hryniewicze Wieś przystąpiono na podstawie uchwały Nr XX/132/08 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 19 marca 2008 r.

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

Obszar objęty projektem planu to wieś Hryniewicze z przyległymi użytkami zielonymi i lasami. W obrębie wsi występuje zwarta zabudowa siedliskowa, przemieszana z typową podmiejską zabudową jednorodzinną lub rezydencjonalną, jak również zabudowa produkcyjno-usługowa. Tereny te, cieszą się dużym zainteresowaniem. Aby postępujący rozwój był kontrolowany, opracowano miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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

Projekt przedmiotowego planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ww. ustawy. Jednocześnie został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2013 r. poz. 1235 ze zmianami).

Sporządzanie planu przysporzyło wiele trudności z uwagi na liczne uwagi i wielokrotne powtarzanie procedury planistycznej. Ostatecznie projekt planu został uchwalony uchwałą Nr XXIII/270/2013 r. Rady Gminy Juchnowiec z dnia 25 stycznia 2013 r. Niestety w wyniku skargi właścicieli posesji Hryniewicze 75D, którzy kwestionowali przeznaczenie terenu 2.5MN Wojewódzki Sąd Administracyjny wyrokiem z dnia 18 lutego 2014 r. stwierdził nieważność zaskarżonej uchwały. Przyczyną nieważności był brak protokołów z dyskusji publicznych podczas dwóch ostatnich przed uchwaleniem wyłożeń projektu planu do publicznego wglądu. Dyskusje nie odbyły się z powodu braku zainteresowanych, jednak zdaniem sądu było to istotne naruszenie procedury planistycznej.

Przy wyłożeniach projektu planu do publicznego wglądu w dniach od 7 do 29 czerwca 2010 r. i w dniach od 11 listopada do 10 grudnia 2010 r. projektowane przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 2.5MN pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną nie było kwestionowane. Dopiero przy trzecim wyłożeniu projektu w dniach od 23 maja do 13 czerwca 2012 roku wpłynęła uwaga, dotycząca zbierania i transportu odpadów na posesji w Hryniewiczach 75D. Mimo, że uwaga wpłynęła po terminie, została uwzględniona. Projekt planu zmieniono i przedmiotowy teren został

przeznaczony również pod usługi. Niestety, przy ponownym wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu, właściciele działki nr 465/2 złożyli uwagę, w której podnieśli uciążliwości, jakie powoduje prowadzona na nieruchomości sąsiedniej działalność gospodarcza i zawnioskowali, aby w sąsiedztwie ich domu również powstawała zabudowa mieszkaniowa.

Uwaga sąsiadów została uwzględniona i projekt planu powrócił do wersji poprzedniej.

W takiej wersji projekt planu został uchwalony, ale ze względu na unieważnienie uchwały wznowiono procedurę.

W związku z powyższym ponownie wyłożono projekt planu do publicznego wglądu w dniach od 3 do 24 kwietnia 2014r. umożliwiając skarżącemu ponowne uczestnictwo w dyskusji publicznej i wniesienie uwagi. Aczkolwiek zainteresowany na dyskusję nie przybył, to jednak złożył uwagę w terminie ustawowym. Uwaga została odrzucona i projekt planu może ponownie zostać uchwalony.

W wyniku łącznej procedury planistycznej uwagi nieuwzględnione w części lub całości zawiera załącznik nr 2.

Większość uwag dotyczyła projektowanej obsługi komunikacyjnej. Wyznaczenie dróg, których uwagi dotyczyły, było niezbędne do prawidłowego zagospodarowania działek oraz przeprowadzenia obsługi infrastrukturalnej. Takie działanie jest konsekwencją przeznaczenia działek pod zabudowę. Zaprojektowane na tym obszarze drogi mają parametry dostosowane odpowiednio do klasy tych dróg, wykorzystują w sposób optymalny istniejące podziały oraz umożliwiają właściwą obsługę komunikacyjną całego obszaru.

Uwagi dotyczące zwiększenia zasięgu terenów przewidzianych do zabudowy nie mogły zostać uwzględnione, gdyż w planie wyłączono z zabudowy tereny nie przewidziane w studium do urbanizacji i nie wskazane do zabudowy z uwagi na wysoki poziom wód gruntowych, zaleganie gleb pochodzenia organicznego oraz prawdopodobieństwo okresowego zalewania wodami opadowymi. W planie tereny te nie zostały przeznaczone do urbanizacji również z uwagi na ochronę terenów już zabudowanych, gdyż dalsza ekspansja zabudowy na tereny źródliskowe rzeki Horodnianki mogłaby wpłynąć na zmianę stosunków wodnych i kierunku spływu wód, co mogłoby spowodować podtapianie terenów już zabudowanych.

Uwagi dotyczące zmiany przeznaczenia terenu oznaczonego w planie jako rolnego (z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej i agroturystyki) pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną nie mogły zostać uwzględnione, gdyż w większości tereny te nie są przewidziane w studium do urbanizacji. Natomiast kwestie mapy geodezyjnej nie dotyczą ustaleń planu.

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

Do projektu planu sporządzono prognozę finansową, w której oszacowano koszty jakie poniesie gmina w wyniku realizacji ustaleń planu i wpływy do budżetu z tytułu podatków. Okres prognozowania przyjęto do roku 2060.

Łączne wpływy w okresie prognozowanym wyniosą:

- 1) z podatku od nieruchomości za grunty około 34 267 100 zł.
- 2) z podatku od nieruchomości za budynki mieszkalne mogą wynieść około 2 001 200 zł.
- 3) z podatku od nieruchomości za budynki związane z działalnością gospodarczą około 125 350 900 zł.
- 4) z opłat planistycznych 862 700 zł
- 5) z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek podziału nieruchomości około 6 865 000 zł
- 6) z opłat adiacenckich około 16 269 200 zł

Przewidywane wydatki w okresie prognozowanym wyniosą:

- 1) z tytułu podziału nieruchomości pod drogi około 212 100 zł
- 2) na wykup terenu pod drogi gminne około 4 382 300 zł
- 3) na budowę dróg i infrastruktury technicznej około 44 360 000 zł

Przy założeniu, iż wszelkie inwestycje będą miały miejsce do roku 2028, saldo będzie kształtowało się na minusie do roku 2026. Rok 2027 może przynieść zmianę, kiedy to saldo końcowe zmieni się na dodatnie, co oznacza, iż Gmina odzyskała włożone środki finansowe z tytułu realizacji przedmiotowego planu miejscowego.

Łączny bilans z terenu na rok 2060 rok będzie szacował się na plusie około 136 661 700 zł

### **Wnioski**

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

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

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

### **Lista nieuwzględnionych uwag:**

Uwagi nieuwzględnione w części dotyczące:

- 1) działki nr 405 w sprawie poszerzenia drogi wewnętrznej;
- 2) działek nr 48/5, 48/7 w sprawie poszerzenia drogi dojazdowej;
- 3) działek nr 398, 194 w sprawie realizacji drogi wewnętrznej.

Uwagi nieuwzględnione w całości dotyczące:

- 1) działki nr 83 w sprawie realizacji dróg przebiegających przez tę działkę;
- 2) działek nr 48/5, 48/6 w sprawie realizacji drogi dojazdowej;
- 3) działki nr 82/1 w sprawie realizacji dróg przebiegających przez tę działkę;
- 4) działek nr 25/10, 25/6 w sprawie realizacji dróg dojazdowych;
- 5) działki nr 390/13 (w uwadze podano omyłkowo 390/1) w sprawie ustanowienia dojazdu drogą publiczną
- 6) działek nr 386/6, 386/7, 386/8, w sprawie zmiany przeznaczenia tych działek pod zabudowę mieszkaniową;
- 7) działki nr 12/1 w sprawie przeznaczenia jej na cele budowlane;
- 8) działek nr 463, 466, 467 w sprawie prawidłowego oznaczenia geodezyjnego działek oraz zmiany funkcji z agroturystyki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 9) działki 62/1 w sprawie przeznaczenia jej jako rolniczej z możliwością zabudowy;
- 10) działki nr 67/8 w sprawie przeznaczenia jej pod drogę;
- 11) działek nr 464/5 i nr 464/8 w sprawie umożliwienia zbierania i transportu odpadów.