

1983

**UCHWAŁA NR VI/37/11 RADY GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY**

z dnia 10 maja 2011 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Olmonty - obszar planistyczny Olmonty Wschód**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675) oraz art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266; z 2005 r. Nr 175, poz. 1462; z 2006 r. Nr 12, poz. 63; z 2007 r. Nr 75, poz. 493; Nr 80, poz. 541, Nr 191, poz. 1374, z 2008 r. Nr 237, poz. 1657 oraz z 2009 r. Nr 1, poz. 3, Nr 115, poz. 967, Nr 157, poz. 1241) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413 oraz z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043) 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 Olmonty - obszar planistyczny Olmonty Wschód zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 227,56 ha ograniczony od północy drogą powiatową we wsi Olmonty i granicą gminy z miastem Białystok, od wschodu i południa granicą obrębu geodezyjnego wsi Olmonty, od zachodu drogą gminną stanowiącą działkę nr 370.

3. Przeznacza się na cele nieleśne 1,731 ha gruntów leśnych na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja DMG.III.7230-16/10 z dnia 14.05.2010 r.).

4. Integralną częścią niniejszej uchwały jest:

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

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

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

- przekraczających tę linię na fragmentach do 25 % długości elewacji na głębokość nie większą niż 2 m);
- 5) **modernizacji** – należy przez to rozumieć roboty budowlane polegające na podniesieniu stanu technicznego i standardu użytkowego obiektu budowlanego;
  - 6) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połąci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15°;
  - 7) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połączenie mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej;
  - 8) **przestrzeni ogólnodostępnej** – należy przez to rozumieć przestrzeń dostępną dla wszystkich użytkowników bez ograniczeń finansowych i czasowych;
  - 9) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty służące zaspokajaniu potrzeb ludności w szczególności z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego;
  - 10) **zabudowie grupowej** – należy przez to rozumieć zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, realizowany w oparciu o jeden projekt zagospodarowania terenu przyjęty dla całego zespołu tej zabudowy;
  - 11) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zabudowy na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, a w szczególności przyłącza i lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
  - 12) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, a w szczególności: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, odory, promieniowanie i inne przekraczające wielkości normowe określone w przepisach odrębnych;
  - 13) **publicznej infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i obiekty służące realizacji celów publicznych w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych, energetyki, gazownictwa i telekomunikacji;
  - 14) **strefie technicznej** - należy przez to rozumieć obszar wokół sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w którym obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania zawarte w ustaleniach planu lub w przepisach odrębnych;
  - 15) **terenowych urządzeniach sportowych** – należy przez to rozumieć urządzone boiska, bieżnie, tory wrotkarskie, „ścieżki zdrowia” i podobne obiekty usytuowane poza budynkami na wolnym powietrzu;
  - 16) **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;
  - 17) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię gruntu na podłożu naturalnym, zagospodarowaną zielenią lub wodą;
  - 18) **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;
  - 19) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zieleni kształtowaną świadomie przez człowieka, przeznaczoną do rekreacji i wypoczynku (parki, zieleńce) lub towarzyszącą zabudowie, podnoszącą jej walory użytkowe i przestrzenne jako zieleni ozdobna, izolacyjna i użytkowa (np. sady i ogrody przydomowe), wzbogacona elementami małej architektury;
  - 20) **zieleni seminaturalnej** – należy przez to rozumieć zieleni powstałą w wyniku sukcesji wtórnej, charakteryzująca się dużymi walorami przyrodniczymi;
  - 21) **małej retencji wodnej** – należy przez to rozumieć zabiegi techniczne (realizacja małych zbiorników wodnych, jazów, zastawek itp.), jak również zabiegi nietechniczne (wprowadzanie

zalesień, zadrzewień, roślinnych pasów ochronnych ochrona oczek wodnych, stawów wiejskich, mokradł itp.) prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody ze zlewni, przy jednoczesnym odtwarzaniu naturalnego krajobrazu;

- 22) **renaturalizacji przyrodniczej cieków i zbiorników wodnych** – należy przez to rozumieć działania mające na celu poprawę i odtworzenie pierwotnych cech ekosystemu wód poprzez zabiegi techniczne (m.in. nadanie meandrującego kształtu i obudowy biologicznej ciekom wodnym).

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

- 1) granice planu;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole przeznaczenia terenów;
- 4) linie zabudowy ściśle określone;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne;
- 6) sposób lokalizacji budynków mieszkalnych (kierunek głównej kalenicy dachu).

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

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

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

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) RM – tereny zabudowy zagrodowej;
- 3) U – tereny zabudowy usługowej;
- 4) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 5) Zn – tereny zieleni seminaturalnej;
- 6) Ws – tereny wód otwartych tj. rzek, strumieni, rowów melioracyjnych, stawów itp.;
- 7) ZL – tereny lasów;
- 8) R – tereny upraw rolniczych i użytków zielonych;
- 9) KD – tereny dróg publicznych;
- 10) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 11) KP – tereny wydzielonych ciągów pieszo-rowerowych;
- 12) IT – tereny infrastruktury technicznej.

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

## DZIAŁ II.

### USTALENIA OGÓLNE

#### Rozdział 1.

##### Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki zabudowy.

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

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

3. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej grupowej, wyłącznie na terenach o symbolach: 3.3MN, 3.4MN, 3.5MN, 3.11MN i 3.12MN oraz 3.15MN i 3.16MN, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, pod warunkiem realizacji zamierzeń budowlanych obejmujących całe kwartały zabudowy wydzielone liniami rozgraniczającymi dróg.

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

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

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

- 1) na działce budowlanej z funkcją usługową należy zrealizować pas zwartej zieleni izolacyjnej, z roślin zimozielonych, o szerokości minimum 2,0 m, oddzielający usługę optycznie i funkcjonalnie od sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej;
- 2) wejścia główne do usługowych części budynków należy lokalizować wyłącznie od strony dróg publicznych;
- 3) wprowadza się zakaz lokalizacji innych wejść do części usługowej w ścianach zewnętrznych budynku, zwróconych w stronę granic działki sąsiedniej z zabudową o funkcji wyłącznie mieszkaniowej.

§ 7. 1. W obszarze objętym planem należy realizować:

- 1) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe i usługowe – z piwnicami, o ile pozwalają na to warunki gruntowo-wodne, lub bez piwnic, o poziomie posadowienia parteru maksymalnie 1 m ponad poziom terenu, z poddaszem użytkowym lub nieużytkowym w zależności od potrzeb, o wysokości i formie dachu wg ustaleń szczegółowych;
- 2) budynki gospodarcze w zabudowie zagrodowej związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego lub agroturystyki - z dachami dwuspadowymi o symetrycznych spadkach i kącie nachylenia połaci dachowych do 45°, o wysokości wg ustaleń szczegółowych;
- 3) budynki usługowe stanowiące inwestycje celu publicznego – o formie, wynikającej z przyjętego programu funkcjonalnego.

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

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

4. Na terenach przeznaczonych do zabudowy dopuszcza się budowę garaży i budynków gospodarczych o wysokości maksimum 6 m (na terenach zabudowy zagrodowej o wysokości wg ustaleń szczegółowych) oraz lokalizację innych obiektów i urządzeń towarzyszących zabudowie o funkcji nie kolidującej z przeznaczeniem podstawowym i uzupełniającym terenu.

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

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

- 1) nową zabudowę, za wyjątkiem nadbudowy i dociepleń budynków istniejących, należy lokalizować z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu: nieprzekraczalnych lub ściśle określonych, przy czym dla zabudowy gospodarczej i garaży linie zabudowy ściśle określone należy traktować jak linie nieprzekraczalne;
- 2) budynki na działkach budowlanych należy realizować zachowując minimalne odległości:
  - a) od granic działek stanowiących dojazdy prywatne – 5 m;
  - b) od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z § 25,
  - c) od lasów – 12 m.

2. Dopuszcza się lokalizację projektowanych budynków:

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

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

4. Na rysunku planu przedstawiono zasadę lokalizacji projektowanych budynków o funkcji podstawowej terenu i kierunek ich głównej kalenicy dachu, w stosunku do linii rozgraniczającej dróg. Rzeczywiste gabaryty tych budynków zostaną określone na etapie projektów budowlanych.

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

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

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

§ 10. Ustala się następujące zasady budowy ogrodzeń:

- 1) ogrodzenia od strony dróg publicznych należy lokalizować w liniach rozgraniczających terenów, określonych na rysunku planu;
- 2) ogrodzenia wzdłuż poszczególnych dróg publicznych należy dopasować, w zakresie wysokości, do istniejącego trwałego ogrodzenia od strony drogi znajdującego się na działce sąsiedniej;
- 3) ogrodzenia działek budowlanych od strony doliny dopływów Horodnianki graniczące z jednostką przyrodniczą nr 5, poza linią zabudowy od strony ogrodów, należy realizować wyłącznie jako ażurowe z prześwitami wynoszącymi minimum 50 % powierzchni ogrodzeń i bez podmurówki, umożliwiające penetrację wzrokową i migrację zwierząt;
- 4) maksymalna wysokość ogrodzeń:
  - a) 1,7 m - z uwzględnieniem lit. b i c,
  - b) w zależności od potrzeb - na terenach 1.3U,ZP i 2.11U,ZP,
  - c) 1,2 m - od strony doliny dopływów Horodnianki;
- 5) wprowadza się zakaz stosowania pręseł ogrodzeniowych z prefabrykatów betonowych.

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

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

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

3. Wprowadza się zakaz lokalizowania reklam wolno stojących w odległości mniejszej niż 30 m:

- 1) od krzyża zlokalizowanego na terenie 1.1MN;
- 2) od drzew, o których mowa w § 13 ust. 2 pkt 1.

## **Rozdział 2.**

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

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

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

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

2. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych:

- 1) obejmuje się ochroną 3 stare dęby rosnące w liniach rozgraniczających drogi 3KD-L;
- 2) wyłącza się z terenów zabudowy i obejmuje ochroną:
  - a) doliny dopływów rzeki Horodnianki, stanowiące podstawowy układ przyrodniczy obszaru objętego planem, pełniące ważną rolę hydrologiczną i biologiczną,
  - b) tereny podmokłe i zabagnione oraz naturalne oczka wodne,
  - c) istniejące lasy, wskazane w planie do zachowania, w tym lasy posiadające status lasów ochronnych i lasy pozostałe, które ze względu na położenie w sąsiedztwie miasta Białegostoku, należy traktować jak lasy ochronne,
  - d) istniejące zadrzewienia śródpolne, wskazane w planie do zachowania,
  - e) użytki zielone w sąsiedztwie doliny dopływów Horodnianki, wspomagające utrzymanie walorów przyrodniczych oraz powiązań ekologicznych obszaru objętego planem;
- 3) na terenach przeznaczonych pod zabudowę ogranicza się jej intensywność.

3. W związku z ochroną dębów, o których mowa w ust. 2 pkt 1 wprowadza się:

- 1) zakaz ich wycinki, dopuszczając wyłącznie zabiegi pielęgnacyjne;
- 2) zakaz prowadzenia infrastruktury technicznej lub wykonywania innych prac ziemnych mogących uszkodzić system korzeniowy drzew w zasięgu rzutu korony;

3) obowiązek pozostawienia, wokół pni drzew, powierzchni biologicznie czynnej, o średnicy minimum rzutu korony ww. drzew, z wyjątkiem koniecznego utwardzenia jezdni.

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

1) wprowadza się obowiązek:

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

2) wprowadza się zakaz:

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

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

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

5. Na terenach przeznaczonych do zabudowy, o których mowa w ust. 2 pkt 3:

1) zabrania się:

- a) wycinania istniejących zadrzewień, dopuszczając tylko niezbędną wycinkę w miejscach kolidujących z planowaną lokalizacją budynku,
- b) podnoszenia rzędnej terenu znajdującego się poza liniami zabudowy od strony ogrodów na części działek sąsiadujących bezpośrednio z terenami jednostki przyrodniczej – 5;

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

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

4) powierzchnię biologicznie czynną przeznacza się do zagospodarowania jako zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie w formie zieleni ozdobnej, izolacyjnej, wypoczynkowej lub użytkowej (np. sady i ogrody przydomowe);

5) sady i ogrody przydomowe, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, należy zagospodarować wprowadzając nasadzenia tradycyjnych gatunków rodzimych, np:

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

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

2. W zakresie ochrony środowiska wodnego wprowadza się obowiązek prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej zgodnie z § 26, § 27 i § 28.

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

§ 15. W celu ochrony środowiska wprowadza się zakaz:

- 1) intensywnej hodowli zwierząt, w tym lokalizacji ferm (dopuszcza się hodowlę na potrzeby własnego gospodarstwa domowego i ewentualnej działalności agroturystycznej - wyłącznie na terenach zabudowy zagrodowej);
- 2) lokalizacji zakładów usługowych i innych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

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

### **Rozdział 3.**

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

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

2. Istniejący na terenie o symbolu 1.1MN krzyż przydrożny, stanowiący obiekt dziedzictwa kulturowego, przeznaczona się do zachowania i ochrony na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 18. 1. W obszarze objętym planem występuje 5 stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunku planu:

- 1) Olmonty – st. 1 (AZP 38-87/5);
- 2) Olmonty – st. 2 (AZP 38-87/6);
- 3) Olmonty – st. 3 (AZP 38-87/7);
- 4) Olmonty – st. 4 (AZP 38-87/8);
- 5) Olmonty – st. 5 (AZP 38-87/9).

2. Wszelkie prace ziemne w rejonie występowania w/w stanowisk należy prowadzić pod nadzorem archeologicznym, po uzyskaniu pozwolenia Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

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

### **Rozdział 4.**

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

§ 19. 1. W obszarze objętym planem przestrzeniami publicznymi są:

- 1) teren zieleni urządzonej publicznej oznaczony symbolem 5.1ZP,Ws;
- 2) tereny usług użyteczności publicznej, sportu i rekreacji oznaczone symbolami: 1.3U,ZP i 2.11U,ZP;
- 3) ogólnodostępne przestrzenie na terenach zabudowy usługowej oznaczonej symbolem 1.4U.ZP i usługowo-mieszkaniowej 2.9U,MN;



- 4) ogólnodostępne tereny wzdłuż linii brzegowej dopływów rzeki Horodnianki, z zielenią seminaturalną i leśną na terenach o symbolach 5.2Zn,Ws, 5.3Zn,Ws,ZL, 5.4Zn,Ws,ZL, 5.5Zn,Ws,ZL i 5.6Zn,Ws,ZL;
- 5) drogi publiczne i wewnętrzne, a zwłaszcza przestrzeń ruchu pieszego w liniach rozgraniczających tych dróg (z ich szczególnym uwzględnieniem w ulicach: 4KD-L oraz 12KD-D), a także ciągi pieszo-rowerowe 35KP, 36KP, 37KP i 38KP oraz nie wydzielone ciągi piesze na terenach, o których mowa w pkt 4.

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

## **Rozdział 5.**

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

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

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

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

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

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

- 1) dla zabudowy wolno stojącej – o powierzchni nie mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup>, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- 2) dla zabudowy bliźniaczej – o powierzchni o 25 % mniejszej od określonej w pkt 1,
- 3) dla zabudowy grupowej – o powierzchni wynikającej z planu zagospodarowania terenu sporządzanego do projektu budowlanego planowanej zabudowy.

## **Rozdział 6.**

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

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

- 1) ulicą zbiorczą publiczną KD-Z – drogą przez Olmonty, łączącą Stanisławowo z Hryniewiczami;
- 2) ulicami lokalnymi publicznymi KD-L;
- 3) ulicami dojazdowymi publicznymi KD-D;
- 4) drogami wewnętrznymi KD-W o parametrach dróg dojazdowych oraz ciągiem pieszo-jezdnym KPJ.

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

3. W planie wyznaczono dodatkowo przebiegi ścieżek rekreacyjnych, pełniących rolę ciągów pieszo – rowerowych.

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

§ 22. 1. Ustala się następujące parametry:

- 1) 1KD-Z – ulica zbiorcza, istniejąca – o szerokości w liniach rozgraniczających 14,0 – 15,0 m z jezdnią 1x2 pasy ruchu, ścieżka rowerowa po stronie południowej;
- 2) 2KD-L – ulica lokalna, istniejąca, na granicy Olmont i Stanisławowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m z jezdnią 1 x 2 pasy ruchu;
- 3) 3KD-L – ulica lokalna, projektowana, łącząca obszary planistyczne Olmonty Zachód i Olmonty Wschód, o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m z jezdnią 1 x 2 pasy ruchu;
- 4) 4KD-L – ulica lokalna, projektowana, o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m z jezdnią 1 x 2 pasy ruchu;
- 5) 5KD-L – ulica lokalna biegnąca po śladzie istniejącej drogi, poszerzona w liniach rozgraniczających 13 – 16 m z jezdnią 1 x 2 pasy ruchu, w liniach rozgraniczających istniejące 3 dęby, oznaczone na rysunku planu – do zachowania zgodnie z ustaleniami § 13 ust. 2 pkt 1;
- 6) od 6KD-D do 10KD-D - ulice dojazdowe, o szerokości w liniach rozgraniczających 8 – 10 m zgodnie z rysunkiem planu, z jezdnią 1 x 2 pasy ruchu;
- 7) od 12KD-D do 20KD-D - ulice dojazdowe, projektowane, o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m, 10 m i 12 m zgodnie z rysunkiem planu, z jezdnią 1 x 2 pasy ruchu;
- 8) 11KDW i od 21KDW do 34KDW – drogi wewnętrzne, projektowane (dojazdowe), o szerokości w liniach rozgraniczających 8 m, 10 m i 12 m zgodnie z rysunkiem planu, z jezdnią 1 x 2 pasy ruchu;
- 9) 35KP, 37KP i 38KP – ciągi piesze o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) 36KPJ - ciąg pieszo-jezdny o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

2. W zagospodarowaniu ulic należy uwzględnić dodatkowo:

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

3. Ulice o symbolach: 4KD-L oraz 12KD-D, biegnące wzdłuż doliny doptywów Horodnianki należy projektować jako ulice spełniające równocześnie rolę głównych ciągów rekreacyjnych, ze szczególnym uprzywilejowaniem ruchu pieszego i rowerowego, z uwzględnieniem zieleni i elementów małej architektury – oświetlenie, ławki.

4. Szerokość dojazdów prywatnych 6 – 8 m.

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

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

- 1) handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży;
- 2) administracja – 16 miejsc postojowych na 1000 m<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 – 18 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;
- 6) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe lub garażowe na 1 mieszkanie.

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

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

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

## **Rozdział 7.**

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

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

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

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

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

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

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

§ 25. 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) o średnicy od Dn 300 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,
- c) o średnicy Dn > 400 – 4,0 m;

3) dla linii elektroenergetycznych:

- a) 15kV – 7m,
- b) 110kV – 20 m;

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

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

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

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

2. Ustala się bezpośrednie zasilanie w wodę z istniejącej magistrali wodociągowej Dn 100 w ulicy 1KD-Z oraz z istniejących i projektowanych rozdzielczych gminnych sieci wodociągowych.

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

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

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

2. Ustala się bezpośrednie odprowadzenie ścieków do kanałów sanitarnych Dn 0,2 m w ulicy 1KD-Z oraz 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 do zabudowy, a na działkach sąsiadujących z terenami podmokłymi dolin rzecznych – wyłącznie w obszarze ograniczonym nieprzekraczalną linią zabudowy od strony ogrodów.

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

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

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

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

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

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

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

§ 30. 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 na terenie 2.8 IT.

2. Dopuszcza się bezpośrednio doprowadzenie gazu z sieci gazowej w ulicy 1KD-Z oraz z istniejących i projektowanych sieci gazowych.

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

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

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

2. Bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców planuje się z: istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV Nr 121, 859, 1221 oraz z projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV kontenerowych w ilości i o mocy wg potrzeb za pośrednictwem linii kablowych i napowietrznych niskiego napięcia.

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

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

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

§ 32. 1. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:

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

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

## **Rozdział 8.**

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

§ 33. 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 dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m.

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

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

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

### DZIAŁ III.

#### USTALENIA SZCZEGÓLNE

##### Rozdział 9.

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

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

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

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

- 1) istniejące działki siedliskowe przeznacza się docelowo do przekształcenia w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) istniejący krzyż przydrożny przeznacza się do zachowania, zagospodarowanie terenu należy kształtować zapewniając jego dobrą widoczność od strony drogi 1KD-Z;
- 3) w odległości co najmniej 30 m od krzyża wprowadza się zakaz umieszczania wolno stojących reklam.

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren biologicznie czynny – minimum 40 % działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy – w nawiązaniu do zabudowy istniejącej, ale nie więcej niż 12m;
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych – 2;
- 5) dachy – w nawiązaniu do dachów na budynkach istniejących.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 20 % (słownie dwadzieścia procent).

§ 35. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.2MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową**.

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

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren biologicznie czynny – minimum 50 % działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy – do 10 m ;
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych – parter z poddaszem;
- 5) dachy – symetryczne, wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 20 % (słownie dwadzieścia procent).

§ 36. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.3U,ZP** przeznacza się pod **usługi z zakresu oświaty, sportu nauki, kultury, opieki zdrowotnej, zdrowia, administracji i innych** oraz zieleń urządzoną.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, jest przewidziany pod inwestycję celu publicznego.

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

- 1) kształtując elewację od strony przestrzeni publicznych należy zastosować indywidualne rozwiązania architektoniczno-przestrzenne, z zaakcentowaniem narożnika u zbiegu ulic 1KD-Z i 5KD-L np. portalem wejściowym, wykuszem, wnęką;
- 2) zagospodarowanie terenu należy powiązać z istniejącymi zadrzewieniami łęgu olszowego oraz wzbogacić elementami małej architektury i terenowymi urządzeniami sportowymi;
- 3) w zagospodarowaniu terenu, należy uwzględnić lokalizację stacji transformatorowej i dostęp do niej z drogi publicznej.

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren biologicznie czynny – minimum 40 % działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy – do 14 m;
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych – maksimum 3, z dominantą do 4;
- 5) dachy – kształtowane indywidualnie w zależności od funkcji planowanej zabudowy.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 10 % (słownie: dziesięć procent).

§ 37. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.4MN,U,ZP** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową** oraz zieleń urządzoną.

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

- 1) wyboru formy budynku dokonuje pierwszy inwestor zabudowy, każdy następny inwestor jest obowiązany dopasować projektowaną zabudowę do formy, wysokości i kształtu dachu budynku istniejącego;
- 2) zabudowę i zagospodarowanie terenu należy kształtować w powiązaniu z przestrzeniami publicznymi: ulicą 5KD-L oraz z terenem o symbolu 5.1ZP,Ws;
- 3) zaplecze gospodarcze i obsługę techniczną lokali usługowych należy lokalizować w ścianach bocznych budynków, wykluczając lokalizację tych funkcji od strony przestrzeni publicznych;
- 4) część terenu przed budynkami z funkcją usługową a linią rozgraniczającą ulicę, należy traktować jako przestrzeń ogólnodostępną, stanowiącą kontynuację przestrzeni publicznej

ulicy i przeznaczyć na dojścia do budynków, miejsca postojowe, zieleń urządzoną, sezonowe ogródki gastronomiczne itp.;

- 5) zagospodarowanie terenu należy wzbogacić elementami małej architektury i nasadzeniami zieleni.

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren biologicznie czynny – minimum 40 % działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy – do 12 m;
- 4) dachy – o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

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

§ 38. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6MN i 2.7MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodziną**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, na działkach przyległych do ulicy 1KD-Z, jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się nieuciążliwą funkcję usługową (do 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej) realizowaną w kubaturze budynku mieszkalnego, od strony ulicy.

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

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren biologicznie czynny – minimum 40 % działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) na działkach przyległych do ulicy 1KD-Z położonych na terenach oznaczonych symbolami 2.1MN i 2.2MN – maksimum 12 m,
  - b) na pozostałych działkach – maksimum 10 m;
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych:
  - a) na działkach przyległych do ulicy 1KD-Z, położonych na terenach oznaczonych symbolami 2.1MN i 2.2MN – maksimum 2 i poddasze,
  - b) na pozostałych działkach – parter z poddaszem;
- 5) dachy – symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°.

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

§ 39. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2.8IT** przeznacza się pod **lokalizację obiektów i urządzeń związanych z systemem przesyłania gazu ziemnego wraz ze stacją redukcyjno-pomiarową I st., gazociągami wysokiego i średniego ciśnienia**.

2. Nie ustala się warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, innych, niż określone w przepisach odrębnych.

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



§ 40. 1. Teren oznaczony na rysunkach planu symbolem **2.9U,MN** przeznacza się pod **zabudowę usługową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną**.

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

- 1) w pierzei ulicy 1KD-Z należy realizować zabudowę wyłącznie usługową, w pierzei ulicy 6KD-D mieszkaniową, z możliwością realizacji zabudowy usługowej na całej działce;
- 2) część terenu pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy 1KD-Z, a ścianami budynków od strony ulicy należy traktować jako przestrzeń ogólnodostępną stanowiącą kontynuację przestrzeni publicznej ulicy i przeznaczyć na dojścia do budynków, miejsca postojowe, zieleń urządzoną, itp.

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren biologicznie czynny – minimum 40 % działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) w pierzei ulicy 1KD-Z – maksimum 12 m,
  - b) od strony ulicy 6KD-D – maksimum 10 m;
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych:
  - a) usługowej w pierzei ulicy 1KD-Z – maksimum 2 i poddasze,
  - b) mieszkaniowej od strony ulicy 6KD-D – parter z poddaszem;
- 5) dachy – symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°.

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

§ 41. 1. Teren oznaczony na rysunkach planu symbolem **2.10U,ZP** przeznacza się pod **zabudowę usługową, w tym z zakresu oświaty, kultury i opieki zdrowotnej** oraz zieleń urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako uzupełnienie funkcji usługowej dopuszcza się funkcję mieszkaniową w formie wbudowanej w jedną bryłę z zabudową usługową na maksymalnie 30 % ogólnej powierzchni użytkowej projektowanej zabudowy.

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

- 1) zabudowę należy lokalizować w narożniku działki u zbiegu ulic 1KD-Z i 7KD-D;
- 2) zabudowę i zagospodarowanie terenu należy realizować jako jedno zamierzenie inwestycyjne;
- 3) istniejące zadrzewienia przeznacza się do zachowania i wykorzystania jako zieleń urządzoną, z dopuszczeniem jedynie zabiegów pielęgnacyjnych oraz niezbędnej wycinki wyłącznie w miejscach kolidujących z niezbędnymi elementami zagospodarowania terenu;
- 4) w miejscu nie zadrzewionym sąsiadującym z terenem o symbolu 2.5MN należy wprowadzić zieleń izolacyjną o szerokości minimum 2 m.

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksimum 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren biologicznie czynny – minimum 70 % działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy – maksimum 13 m;
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych – minimum 2, maksimum 3;

5) dachy – kształtowane indywidualnie w zależności od funkcji planowanej zabudowy.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 20 % (słownie: dwadzieścia procent).

§ 42. 1. Teren oznaczony na rysunkach planu symbolem **2.11U,ZP** przeznacza się pod **usługi z zakresu oświaty, sportu, kultury i opieki zdrowotnej** oraz zieleń urządzoną.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, jest przewidziany pod inwestycję celu publicznego.

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

- 1) przy lokalizacji budynku należy uwzględnić istniejące zastrzeżenia z dopuszczeniem tylko niezbędnej wycinki,
- 2) elewację frontową zabudowy należy realizować od strony ulicy 1KD-Z;
- 3) zabudowę należy wzbogacić elementami małej architektury i terenowymi urządzeniami sportowymi;
- 4) zagospodarowanie terenu należy powiązać z przylegającym od strony północnej kompleksem leśnym.

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren biologicznie czynny – minimum 40 % działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy – do 14 m;
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych – maksimum 3, z dominantą do 4;
- 5) dachy – kształtowane indywidualnie w zależności od funkcji planowanej zabudowy.

5. Do czasu zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, zgodnie z ustaleniami planu, teren należy wykorzystać pod terenowe urządzenia sportowe.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 10 % (słownie: dziesięć procent).

§ 43. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **2.12MN,ZP 2.13MN,ZP 2.14MN,ZP 2.15MN,ZP i 2.16MN,ZP** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zieleń urządzoną w dolinie dopływu rzeki Horodnianki**.

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

- 1) zabudowę należy realizować z materiałów tradycyjnych (drewno, cegła, kamień);
- 2) ściany zewnętrzne tynkowane należy pomalować stosując stonowaną, pastelową kolorystykę oraz wzbogacić elewacje detalami z drewna (okiennice, ganki, wykończenie okapów).

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksimum 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren biologicznie czynny – minimum 70 % działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy – do 9 m;
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych – parter z ewentualnym poddaszem;
- 5) dachy – symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;

- 6) powierzchnia działki budowlanej – minimum 1500 m<sup>2</sup>, z wyjątkiem działek nie przylegających do terenu 5.3Zn,Ws,ZL na terenie 2.16MN,ZP, dla których obowiązują parametry określone w § 20, ust 4 i 5.

4. Dla terenów, o których mowa w ust 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 20 % (słownie: dwadzieścia procent).

§ 44. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **2.17MN, 2.18MN, 2.19MN, i 2.20MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną**.

2. Zabudowę i zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1, należy kształtować zgodnie z ustaleniami ogólnymi zawartymi w dziale II oraz dodatkowo dla terenów 2.19MN i 2.20MN:

- 1) ustala się obowiązek:
  - a) zapewnienia drożności przepływu wody,
  - b) zapewnienia dostępu do linii brzegowej cieków,
  - c) utrzymania obudowy biologicznej brzegów;
- 2) wprowadza się zakaz:
  - a) prac ziemnych niszczących pokrywą glebową i roślinność wokół cieków,
  - b) budowy od strony cieków ogrodzeń na podmurówce;
- 3) dopuszcza się od strony cieków realizację ogrodzeń wyłącznie ażurowych, o wysokości do 1,5 m, umożliwiających migrację zwierząt.

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren biologicznie czynny – minimum 60 % działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy – maksimum 10 m;
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych – parter z poddaszem;
- 5) dachy – symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

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

§ 45. 1. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami: **2.21MN, 2.22MN i 2.23MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną**.

2. Na terenie 3.23MN jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się nieuciążliwą funkcję usługową (do 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej) realizowaną w kubaturze budynku mieszkalnego, od strony ulicy 3KD-L.

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

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren biologicznie czynny – minimum 40 % działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy – maksimum 11 m;
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych – parter z poddaszem;
- 5) dachy – symetryczne, dwuspadowe, z lukarnami, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

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

§ 46. 1. Teren oznaczony na rysunkach planu symbolem **2.24MN,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową**.

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

- 1) zabudowę mieszkaniową należy lokalizować poza strefą techniczną linii energetycznych od strony terenu oznaczonego symbolem 2.22MN;
- 2) w strefie technicznej linii dopuszcza się, w indywidualnych, uzasadnionych przypadkach, realizację zabudowy towarzyszącej lub usługowej na czasowy pobyt ludzi, pod warunkiem spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, warunków eksploatacji linii elektroenergetycznych, warunków dotyczących przebywania ludzi w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych w aspekcie stref ochronnych od elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, itp. oraz uzgodnienia lokalizacji projektowanego budynku z właścicielem linii.

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren biologicznie czynny – minimum 30 % działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy – maksimum 11 m;
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych – parter z poddaszem;
- 5) dachy – symetryczne, dwuspadowe, z ewentualnymi lukarnami, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

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

§ 47. 1. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami: **3.1MN, 3.2MN, 3.3MN, 3.4MN, 3.5MN, 3.6MN, 3.7MN, 3.8MN, 3.9MN, 3.10MN, 3.11MN, 3.12MN, 3.13MN i 3.14MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, na działkach przyległych do ulic: 3KD-L i 5KD-L, jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się nieuciążliwą funkcję usługową (do 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej)realizowaną w kubaturze budynku mieszkalnego, od strony ulicy.

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

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

- 1) powierzchnia zabudowy:
  - a) mieszkaniowej – maksimum 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) mieszkaniowej z funkcją usługową – maksimum 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren biologicznie czynny:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 60 % powierzchni działki budowlanej;
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej z funkcją usługową – minimum 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy – maksimum 11 m;
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych – parter z poddaszem;

- 5) dachy – symetryczne, dwuspadowe, z lukarnami, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

5. Na terenach oznaczonych symbolami: 3.3MN, 3.4MN, 3.5MN, 3.11MN i 3.12MN dopuszcza się realizację zabudowy grupowej, wyłącznie wolnostojącej lub bliźniaczej, dla której ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- 1) powierzchnię zabudowy - maksimum 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy – maksimum 11 m;
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych – maksimum 2;
- 5) dachy – o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

6. Warunkiem realizacji zabudowy grupowej na terenach, o których mowa w ust. 5, jest przyjęcie dla całego kwartału zabudowy wydzielonego liniami rozgraniczającymi ulic, jednakowej ilości kondygnacji nadziemnych i jednorodnej formy dachu.

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

§ 48. 1. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami **3.15MN i 3.16MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację zabudowy grupowej.

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

- 1) zabudowę i zagospodarowanie na każdym z terenów należy realizować jako jedno zamierzenie budowlane;
- 2) zabudowę w kwartale wydzielonym liniami rozgraniczającymi ulic należy realizować jednorodną architektonicznie.

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

- 1) powierzchnię zabudowy - maksimum 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną - minimum 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy – maksimum 11 m;
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych – maksimum 2;
- 5) dachy – o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°.

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

§ 49. 1. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami: **3.17MN,ZP, 3.18MN,ZP, 3.19MN,ZP i 3.20MN,ZP** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zieleń urządzoną jako ogrody przydomowe w dolinie dopływu rzeki Horodnianki**.

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

- 1) budynki należy realizować z materiałów tradycyjnych (drewno, cegła, kamień);
- 2) ściany zewnętrzne tynkowane należy pomalować stosując stonowaną, pastelową kolorystykę oraz wzbogacić elewacje detalami z drewna (okiennice, ganki, wykończenie okapów).

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksimum 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren biologicznie czynny – minimum 70 % działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy – do 9 m;
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych – parter z poddaszem;
- 5) dachy – symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 6) powierzchnia działki budowlanej minimum 2000 m<sup>2</sup>.

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

§ 50. 1. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami **3.21RM,R** i **3.22RM,R** przeznacza się na potrzeby **gospodarstw rolnych z zabudową zagrodową uzupełnioną funkcją agroturystyki wraz z uprawami i zielenią w dolinie dopływu rzeki Horodniarki**.

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

- 1) budynki należy lokalizować bezpośrednio przy drodze 12KD-D, w miejscu określonym na rysunku planu nieprzekraczalną linią;
- 2) budynki należy realizować z materiałów tradycyjnych (drewno, cegła, kamień);
- 3) ściany zewnętrzne tynkowane należy pomalować stosując stonowaną, pastelową kolorystykę oraz wzbogacić elewacje detalami z drewna (okiennice, ganki, wykończenie okapów);
- 4) poza linią zabudowy dopuszcza się lokalizację stawów i obiektów związanych z działalnością agroturystyczną (np. domki letniskowe, altany itp., drewniane, o wysokości maksimum 6 m, kryte strzechą lub gontem) oraz obiekty małej architektury (np.: kładki i pomosty nad wodą z miejscami widokowymi, ławki, zadaszone stoły z siedziskami, realizowane wyłącznie z materiałów naturalnych takich jak kamień, drewno).

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksimum 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren biologicznie czynny – minimum 70 % działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy – maksimum 12 m;
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych – parter z poddaszem;
- 5) dachy – symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 6) powierzchnia działki budowlanej minimum 3000 m<sup>2</sup>.

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 20 % (słownie: dwadzieścia procent).

§ 51. 1. Teren oznaczony na rysunkach planu symbolem **3.23MN,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową**.

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

- 1) zabudowę mieszkaniową należy lokalizować poza strefą techniczną linii energetycznych od strony terenu oznaczonego symbolem 3.13MN;
- 2) w strefie technicznej linii dopuszcza się, w indywidualnych, uzasadnionych przypadkach, realizację zabudowy towarzyszącej lub usługowej na czasowy pobyt ludzi, pod warunkiem spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, warunków eksploatacji linii elektroenergetycznych,

warunków dotyczących przebywania ludzi w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych w aspekcie stref ochronnych od elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, itp. oraz uzgodnienia lokalizacji projektowanego budynku z właścicielem linii.

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren biologicznie czynny – minimum 40 % działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy – maksimum 11 m;
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych – parter z poddaszem;
- 5) dachy – symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

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

§ 52. 1. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami: **3.24MN i 3.25MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, na działkach przyległych do ulicy 5KD-L jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się nieuciążliwą funkcję usługową (do 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej) realizowaną w kubaturze budynku mieszkalnego, od strony ulicy.

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

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksimum 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren biologicznie czynny – minimum 50 % działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy – maksimum 11 m;
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych – parter z poddaszem;
- 5) dachy – symetryczne, dwuspadowe, z lukarnami, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

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

§ 53. 1. Teren oznaczony na rysunkach planu symbolem **4.1U,MN** przeznacza się pod **zabudowę usługową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną**.

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

- 1) zabudowę usługową lub usługowo-mieszkaniową należy lokalizować od strony dróg publicznych;
- 2) część terenu pomiędzy linią rozgraniczającą ulic, a ścianami budynków usługowych od strony ulic należy traktować jako przestrzeń ogólnodostępną stanowiącą kontynuację przestrzeni publicznej w ulicy i przeznaczyć na dojścia do budynków, miejsca postojowe, zieleń urządzoną, itp.;
- 3) przestrzeń ogólnodostępną przed funkcją usługową lokalizowaną na działce od strony wschodniej należy powiązać z terenami zielonymi oznaczonymi symbolem 5.6Zn,Ws,ZL i wzbogacić elementami małej architektury.

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksimum 30 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren biologicznie czynny – minimum 40 % działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy – maksimum 11 m;
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych – parter z poddaszem;
- 5) dachy – symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°.

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

§ 54. 1. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami **4.2MN,ZP, 4.3MN,ZP, i 4.4MN,ZP** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zieleń urządzoną jako ogrody przydomowe w dolinie dopływu rzeki Horodnianki.**

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

- 1) budynki należy realizować z materiałów tradycyjnych (drewno, cegła, kamień);
- 2) ściany zewnętrzne tynkowane należy pomalować stosując stonowaną, pastelową kolorystykę oraz wzbogacić elewacje detalami z drewna (okiennice, ganki, wykończenie okapów).

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksimum 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 70 % powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy – maksimum 9 m;
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych – parter z poddaszem;
- 5) dachy – symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°.
- 6) powierzchnia działki budowlanej – minimum 2000 m<sup>2</sup>, za wyjątkiem działek przyległych do granic planu na terenie 4.2MN,ZP.

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

§ 55. 1. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami: **4.5MN, 4.6MN, 4.7MN i 4.8MN i 4.9MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, na działkach przyległych do ulic: 3KD-L oraz drogi przyległej do granic planu od strony zachodniej, znajdującej się poza granicami planu, jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się od strony tych ulic nieuciążliwą funkcję usługową (do 60 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej) realizowaną w kubaturze budynku mieszkalnego.

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

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

- 1) powierzchnia zabudowy:
  - a) mieszkaniowej – maksimum 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) mieszkaniowej z funkcją usługową – maksimum 40 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren biologicznie czynny:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej – minimum 60 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej z funkcją usługową – minimum 40 % powierzchni działki budowlanej;



- 3) wysokość zabudowy – maksimum 11 m;
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych – parter z poddaszem;
- 5) dachy – symetryczne, dwuspadowe, z lukarnami, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35° do 45°.

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

§ 56. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4.10RM,R** przeznacza się na potrzeby **gospodarstw rolnych z zabudową zagrodową uzupełnioną funkcją agroturystyki wraz z uprawniami i zielenią w dolinie dopływu rzeki Horodnianki.**

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

- 1) istniejącą zabudowę należy zmodernizować z zastosowaniem materiałów tradycyjnych (kamień, cegła, drewno) np. prowadząc podmurówkę z kamienia, detale z drewna, dach kryty dachówką w kolorze ceglastym lub gontem;
- 2) nową zabudowę należy lokalizować od strony drogi z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 3) poza linią zabudowy dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z działalnością agroturystyczną takich jak drewniane altany, o wysokości maksimum 6 m, kryte strzechą lub gontem oraz obiekty małej architektury (ławki, zadaszone stoły z siedziskami), realizowane wyłącznie z materiałów naturalnych takich jak kamień, drewno);
- 4) w powiązaniu z terenem 5,6 Zn,Ws,ZL dopuszcza się realizację stawów i rozlewisk;
- 5) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, o których mowa w § 25.

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksimum 20 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren biologicznie czynny – minimum 70 % działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy – maksimum 12 m;
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych – parter z poddaszem;
- 5) dachy – symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 6) powierzchnia działki budowlanej minimum 3000 m<sup>2</sup>.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 20 % (słownie: dwadzieścia procent).

## **Rozdział 10.**

### **Przeznaczenie i warunki zagospodarowania i użytkowania terenów systemu przyrodniczego.**

§ 57. 1. Teren oznaczony na rysunkach planu symbolem **5.1ZP,Ws** przeznacza się pod **zielenią urządzoną w dolinie dopływu rzeki Horodnianki.**

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

- 1) teren należy zagospodarować jako jedno zamierzenie inwestycyjne;
- 2) zielenią urządzoną należy kształtować w powiązaniu z zielenią seminaturalną na terenie o symbolu 5.2Zn,Ws, z dbałością o rodzimy skład gatunkowy wprowadzanej roślinności;

- 3) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić przebiegającą wzdłuż rzeki ścieżkę rekreacyjną o nawierzchni gruntowej (piasek, żwir, drobny zagęszczony tłuczeń) oraz miejsce na ognisko, które należy wzbogacić elementami małej architektury: ławki, zadaszone stoły z siedziskami itp., realizowane wyłącznie z materiałów naturalnych (kamień, drewno) oraz miejsca na ogniska;
- 4) wprowadza się obowiązek zapewnienia drożności przepływu wody;
- 5) istniejące stawy przeznacza się do zachowania jako elementy wzbogacające krajobraz, dopuszcza się realizację nowych stawów i rozlewisk.

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

§ 58. 1. Tereny oznaczone na rysunkach planu symbolami: **5.2Zn,Ws**, **5.3Zn,Ws,ZL**, **5.4Zn,Ws,ZL**, **5.5Zn,Ws,ZL** i **5.6Zn,Ws,ZL** przeznacza się do zachowania jako **tereny zieleni naturalnej, łąk lasów i zadrzewień**, w dolinie dopływu rzeki Horodnianki, tworzące podstawowy system przyrodniczy obszaru objętego planem.

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

- 1) istniejące stawy przeznacza się do zachowania jako elementy wzbogacające krajobraz z możliwością realizacji nowych stawów i rozlewisk;
- 2) istniejące lasy i zadrzewienia olszowe przeznacza się do zachowania z dopuszczeniem wyłącznie zabiegów pielęgnacyjnych i możliwością dalszego zalesienia przyległego terenu;
- 3) utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów rolnych, głównie jako łąk i pastwisk;
- 4) wzdłuż linii brzegowej należy udostępnić teren niezbędny do realizacji ścieżki rekreacyjnej o nawierzchni gruntowej (np. piasek, żwir, drobny, zagęszczony tłuczeń) - orientacyjny przebieg ścieżki wskazano na rysunku planu;
- 5) przestrzeń ogólnodostępną należy wzbogacić elementami małej architektury np.: kładki i pomosty nad wodą z miejscami widokowymi, ławki, zadaszone stoły z siedziskami, realizowane wyłącznie z materiałów naturalnych (kamień, drewno);
- 6) dopuszcza się tylko miejscowe ogrodzenia ażurowe (drewniane słupki z poprzeczkami) o wysokości do 1,2 m tylko w przypadku konieczności wydzielenia upraw lub pastwisk;
- 7) wprowadza się obowiązek:
  - a) zapewnienia drożności przepływu wody,
  - b) wydzielenia geodezyjnego wód płynących;
- 8) wprowadza się zakaz:
  - a) zabudowy i przysłaniania widoków,
  - b) podnoszenia rzędnej terenu,
  - c) wymiany gruntów,
  - d) prowadzenia intensywnych upraw rolniczych i hodowli.

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

§ 59. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **5.7R,ZL** i **5.8R,ZL** przeznacza się do dalszego rolniczego wykorzystania pod **uprawy polowe lub zalesienia jako grunty rolne i leśne**, współtworzące system przyrodniczy obszaru objętego planem.

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

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w miejscach oznaczonych linią zabudowy, dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej wg zasad:

- 1) budynki należy realizować z materiałów tradycyjnych (drewno, kamień);
- 2) ściany zewnętrzne tynkowane należy pomalować stosując stonowaną, pastelową kolorystykę oraz wzbogacić elewacje detalami z drewna (okiennice, ganki, wykończenie okapów, na fragmentach ścian szalówka);
- 3) dachy budynków należy pokryć dachówką w kolorze ceglastym lub gontem;
- 4) wprowadza się obowiązek zachowania istniejących zadrzewień śródpolnych, z dopuszczeniem niezbędnej wycinki wyłącznie w miejscach kolidujących z planowaną lokalizacją zabudowy;
- 5) istniejące lasy przeznacza się do zachowania – gospodarkę leśną należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powierzchnia zabudowy – maksimum 15 % powierzchni działki budowlanej;
- 2) teren biologicznie czynny – minimum 80 % działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy – maksimum 9 m;
- 4) ilość kondygnacji nadziemnych – parter z poddaszem;
- 5) dachy – symetryczne, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 6) powierzchnia działki budowlanej minimum 3000 m<sup>2</sup> przy szerokości działki minimum 30 m.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 10 % (słownie: dziesięć procent).

§ 60. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **5.9ZL, 5.10ZL, 5.11ZL, 5.12ZL, 5.13ZL i 5.14ZL** przeznacza się do zachowania i dalszego leśnego użytkowania jako **istniejące lasy**, wspomagające system przyrodniczy.

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

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

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

§ 61. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5.15Ws** przeznacza się do zachowania jako **ciek wodny zasilający dopływ rzeki Horodnianki**.

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

- 1) należy zapewnić drożności przepływu wody;
- 2) należy utrzymać obudowę biologicznej brzegów;
- 3) wprowadza się zakaz prac ziemnych niszczących pokrywą glebową i roślinność.

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

§ 62. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5.16Zn** przeznaczona się pod **zieleń naturalną w pasie linii elektroenergetycznych**.

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

3. Dopuszcza się użytkowanie terenu łącznie z terenem o symbolu 3.2MN, na polepszenie działek budowlanych.

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

#### **DZIAŁ IV.**

#### **POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

§ 63. Traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny, część obrębu geodezyjnego Olmonty, zatwierdzony uchwałą Nr XXI/215/05 Rady Gminy Juchnowiec z dnia 31 marca 2005 r. (Dz. U. W. P. Nr 114, poz. 1372).

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

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

**Przewodnicząca Rady Gminy**  
***Bożena Ewa Jakończuk***

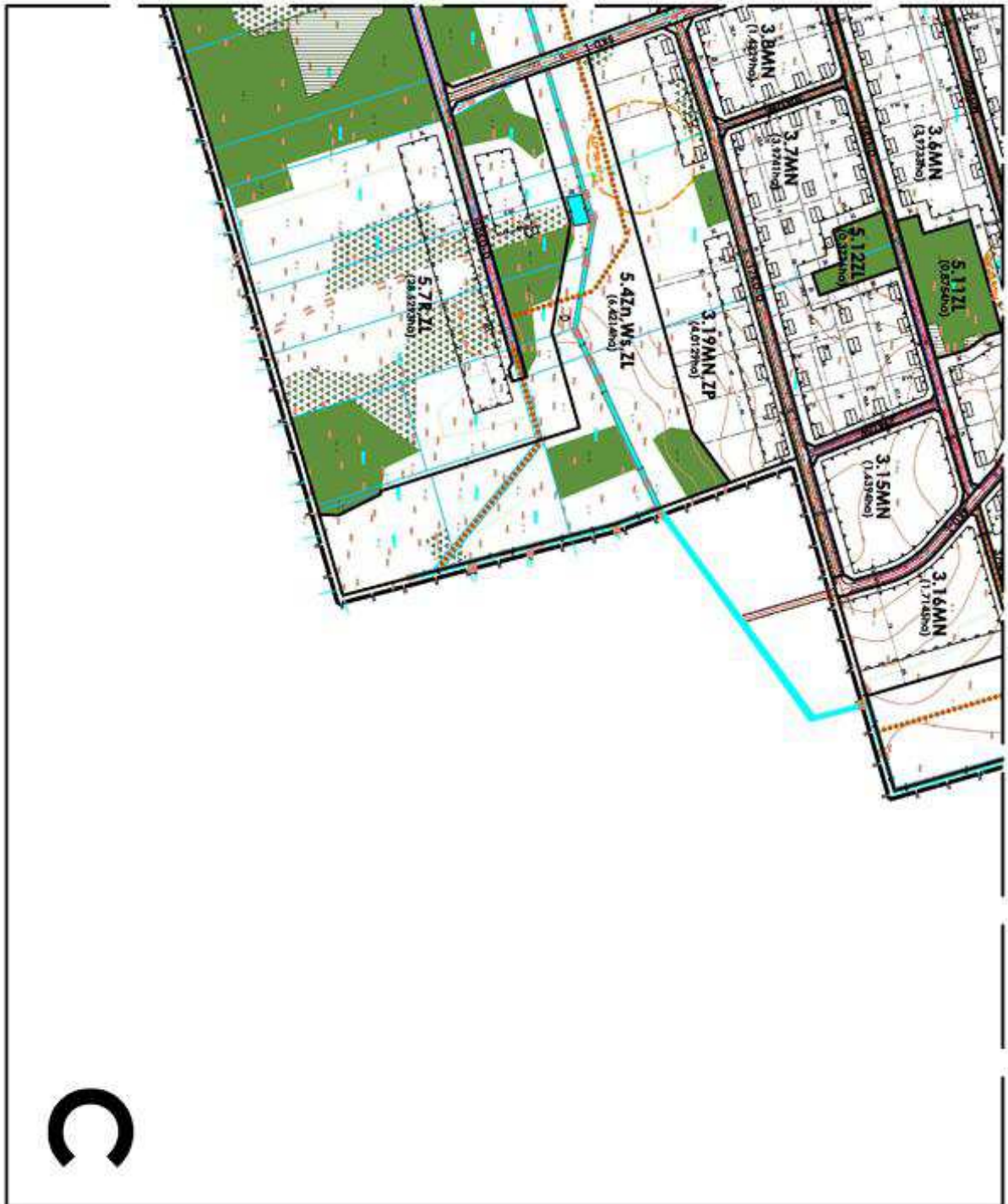
















**Załącznik Nr 2**

do uchwały Nr VI/37/11  
Rady Gminy Juchnowiec Kościelny  
z dnia 10 maja 2011 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części wsi Olmonty – obszar planistyczny Olmonty Wschód**

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

**Nie uwzględnia się w części:**

- 1) uwagi dotyczącej przebiegu dróg na działce numer geod. 262/1;
- 2) uwagi dotyczącej przedstawionego na rysunku planu podziału działki nr 262/2 i zaprojektowanych przez działki nr 262/1 i 262/2 ciągów komunikacyjnych;
- 3) uwag dotyczących:
  - a) zmiany klasyfikacji drogi 24KDW, na drogę gminną (przedłużenie drogi 2KD-L),
  - b) zmiany szerokości dojazdu do działek na przedłużenie drogi 2KD-L;
- 4) uwag dotyczących:
  - a) przesunięcia na działce nr 540/2 linii zabudowy aby umożliwić zabudowę działki w większym stopniu,
  - b) zmiany ciągu pieszego 36KP na przedłużenie drogi 24KDW jako jedyne dojazdu do działki nr 540/2;
- 5) uwag dotyczących:
  - a) zmiany przeznaczenia terenu 1.3U,ZP na 1.3MN,U, zwiększenie części działek 247/6 i 247/7 przeznaczonych do zabudowy (zmiana przeznaczenia terenu na cele nierolnicze i nieleśne),
  - b) uwzględnienia lokalizacji istniejących budynków na działce nr 247/6 i ich przeznaczenia do zachowania,
  - c) przesunięcia linii zabudowy na terenie 1.4MN,U,ZP od strony rzeki Horodnianki bliżej koryta rzeki;
- 6) uwagi dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu 5.4Zn,Ws,ZL w celu umożliwienia na działkach o numerach geod.: 274, 275/3, 278, 277/3, 289/3, 289/4, 289/5, 289/6, 289/7 budowy kompleksu mieszkaniowego w zabudowie jednorodzinnej, szeregowej, bliźniaczej oraz rezydencjonalnej wraz z infrastrukturą usługową i zielenią;
- 7) uwagi dotyczącej przeznaczenia działek nr 227/7 i 227/8 na potrzeby gospodarstw rolnych z zabudową zagrodową uzupełnioną funkcją agroturystyki oraz przesunięcia linii zabudowy w kierunku wschodnim;

**Nie uwzględnia się w całości:**

- 1) uwagi dotyczącej propozycji poprowadzenia drogi wzdłuż działek nr 262/1 i 262/2 lub wyłączenia działek nr 262/1 i 262/2 z opracowywanego planu miejscowego;
- 2) uwagi dotyczącej umożliwienia podziału na większą ilość działek budowlanych lub wyłączenia działek nr 262/1 i 262/2 z opracowywanego planu miejscowego;
- 3) uwag dotyczących:
  - a) wyłączenia działki nr 258/4 z opracowywanego planu miejscowego,

- b) przeznaczenia fragmentu terenu 5.6Zn,Ws,ZL i 3.22RM,R (działka nr 258/4) pod zabudowę;
- 4) uwag dotyczących:
- a) propozycji zmiany zawartej w projekcie planu minimalnej wielkości działek, z uwzględnieniem istniejących działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> i 850 m<sup>2</sup>,
  - b) propozycji częściowego scalenia gruntów i wymiany metr za metr,
  - c) zmiany zawartego na rysunku planu poszerzenia działki zagrodowej i przeznaczenia tego terenu pod nową zabudowę z możliwością lokalizacji budynku po granicy działki zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego,
  - d) propozycji podziału działki położonej na terenie 2.18MN dwie działki o powierzchni ok. 1000 m<sup>2</sup>,
  - e) innego niż na rysunku planu podziału działek nr 273/6 i 273/9;
- 5) uwagi dotyczącej nieuwzględnienia ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących na działce nr 247/3, na której rozpoczęto już roboty budowlane;
- 6) uwag dotyczących:
- a) zapewnienia dojazdu do działek nr 268/20 i 268/21 (powstałych z działki nr 268/7) położonych na terenie 5.3ZN,Ws,ZL, (dojazd odbywa się obecnie przez działki nr 268/18 i 268/19 powstałe z działki nr 268/5),
  - b) dopuszczenia budownictwa mieszkaniowego bez podpiwniczenia w odległości ok. 40m od rzeki; (przez poszerzenie terenu o symbolu 3.18MN,ZP),
- 7) uwag dotyczących:
- a) wytyczenia na terenie 2.16MN tak, aby nie naruszały prawa własności,
  - b) przedłużenia drogi 24KD-L do terenu 2.16MN;
- 8) uwag dotyczących:
- a) zmiany szerokości strefy zalewowej rzeki Horodnianka poprzez uwzględnienie danych zawartych w „Ekspertyzie na temat poziomu i zasięgu wód prawdopodobnych w dolinie rzeki Horodnianka km. 23 +045 w m. Olmonty nr 264”,
  - b) zmiany przebiegu ścieżki rowerowej przez działkę nr 264 ze względu na brak ciągłości ścieżki na działce graniczącej z ww. działką od strony północnej i z uwzględnieniem strefy zalewowej,
- 9) uwagi dotyczącej przesunięcia drogi 3KD-L w całości na działkę nr 272/2, bliżej pasa ochronnego linii energetycznej 110kV, z ominięciem działek nr 273/20, 273/21, 273/22;
- 10) uwagi dotyczącej naruszenia prawa własności do dysponowania gruntem propozycją zagospodarowania działki nr 224;
- 11) uwagi dotyczącej zmiany klasyfikacji działek nr 286/1 i 286/2 z częściowo budowlanej na w całości budowlaną;
- 12) uwagi dotyczącej przeznaczenia działki nr 259/6 pod przyszłą drogę i pas linii energetycznych 110 kV;
- 13) uwag dotyczących:
- a) zmiany linii rozgraniczającej wraz z linią zabudowy na terenie 2.1MN od strony pasa zieleni na działce 253/24 oraz na działkach 253/25 i 253/23,
  - b) przeniesienia ścieżki rowerowej na południową stronę rzeki Horodnianki,
  - c) zmiany linii zabudowy od strony drogi 1KD-Z ze ściśle określonej na nieprzekraczalną;
- 14) uwagi dotyczącej przeznaczenia działek nr 60/1 i 223 w całości pod zabudowę;

15) uwag dotyczących:

- a) zmiany ciągu pieszego 36KP na przedłużenie drogi 24KDW jako jedynego dojazdu do działki nr 540/2,
- b) zmiany przeznaczenia terenu 2.18MN na 2.18MN,U (rozszerzenie przeznaczenia terenu o usługowe);

16) uwag dotyczących:

- a) dopuszczenia na terenach zabudowy mieszkaniowej funkcji usługowej, w tym w postaci żłobka, przedszkola, domu dla osób starszych,
- b) zmiany zapisu dotyczącego wysokości zabudowy z zapisu „parter z poddaszem” na „parter z poddaszem użytkowym”;

17) uwag dotyczących:

- a) likwidacji ścieżki rekreacyjnej – ciągu pieszego 35KP zaprojektowanej się na działce 247/12,
- b) zmiany przeznaczenia działek nr 247/6 i 247/7 z U,ZP na MN,U,ZP z funkcją mieszkaniową jako przeznaczenie podstawowe,
- c) przesunięcia ścieżki rekreacyjnej na teren 5.6Zh,Ws,ZL.

### **Załącznik Nr 3**

do uchwały Nr VI/37/11  
Rady Gminy Juchnowiec Kościelny  
z dnia 10 maja 2011 r.

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

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

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

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

#### **UZASADNIENIE**

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

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Olmonty – obszar planistyczny Olmonty Wschód przystąpiono na podstawie uchwały Nr XX/131/08 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 19 marca 2008 r.

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

Obszar objęty projektem planu, o powierzchni 228 ha, to południowo-wschodnia część wsi Olmonty z przyległymi użytkami zielonymi i lasami. W obrębie wsi występuje zwarta zabudowa siedliskowa, natomiast na wydzielanych sukcesywnie nowych działkach powstaje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Tereny te cieszą się dużym zainteresowaniem. Aby postępujący rozwój był kontrolowany, zgodny ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny” i uwarunkowaniami ekofizjograficznymi terenu, opracowano miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

Sporządzanie planu poprzedzono zebraniem obszernych materiałów wejściowych: wnikliwym rozpoznaniem stanu środowiska, zabudowy i innych uwarunkowań, a przede wszystkim szczegółowym opracowaniem ekofizjograficznym, na podstawie którego wyznaczono maksymalny zasięg terenów możliwych do zabudowy oraz terenów koniecznych do objęcia ochroną, wyłączonych z zabudowy, stanowiących obszary źródliskowe rzeki Horodnianki. Objęto ochroną również istniejące lasy i zadrzewienia dopuszczając zmianę ich przeznaczenia jedynie w przypadku kolizji z projektowanym układem komunikacyjnym lub w przypadku wynikającym z konieczności zapewnienia warunków zabudowy na istniejących już działkach.

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

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

Po zawiadomieniu i ogłoszeniu o przystąpieniu do sporządzenia planu (18 i 19 lutego 2009 r.) zebrano wnioski do planu. Wszystkie wnioski zostały rozpatrzone i te, które były możliwe do uwzględnienia – zostały uwzględnione. Nie uwzględniono wniosków sprzecznych ze studium lub niemożliwych do uwzględnienia z uwagi na uwarunkowania ekofizjograficzne. Po opracowaniu projekt planu został przedstawiony Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej. Z uwagi na duże zainteresowanie i znaczny obszar opracowania, spodziewając się wielu uwag, na posiedzeniu dnia 17 września 2009 r. Gminna Komisja Urbanistyczno - Architektoniczna zaleciła, przed oficjalnym wyłożeniem projektu planu do publicznego wglądu, wynikającym z ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzenie dodatkowych konsultacji społecznych. Projekt planu był udostępniony zainteresowanym do końca października 2009 r. Dnia 7 października 2009 r. projekt planu został przedstawiony zainteresowanym członkom Rady Gminy, a dnia 29 października 2009 r. odbyło się spotkanie z właścicielami działek, na którym wszyscy zainteresowani otrzymywali szczegółowe wyjaśnienia od projektantów planu. Po wprowadzeniu poprawek, wynikających z sugestii zainteresowanych, projekt planu otrzymał wszystkie przewidziane prawem opinie, uzgodnienia oraz zgodę na zmianę przeznaczenia niezbędnych gruntów leśnych na cele nieleśne, a następnie został oficjalnie wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 7 do 29 czerwca 2010 r. Mimo wcześniejszych konsultacji do projektu planu wpłynęły liczne uwagi. Zostały one szczegółowo przeanalizowane i rozpatrzone zarządzeniem Wójta Gminy Juchnowiec Kościelny Nr 354/10 z dnia sierpnia 2010 r.

Uwzględniono:

- 1) uwagę dotyczącą możliwości lokalizacji na działkach gminnych słupów lub masztów (do 12 m wysokości) celem transmisji sygnału sieci szerokopasmowej i usług elektronicznych;

- 2) uwagę dotyczącą wydzielenia drogi publicznej zgodnie z wcześniejszymi ustaleniami prowadzonymi w gminie (z poszerzeniem na części działek o numerach: 273/10, 273/12 i 273/11),
- 3) uwagę dotyczącą zaplanowania poszerzenia drogi 2KD-L wg wcześniejszych ustaleń tj. poprzez poszerzenie na stronę Olmont o 6m (z działek 273/6, 273/9, 273/5 i całej działki 273/26), a na stronę Stanisławowa o 4m (z działek nr 32 i 33);
- 4) uwagę dotyczącą podziału działki nr 247/3;
- 5) uwagę dotyczącą zmiany przebiegu drogi przez działkę 264;
- 6) uwagę dotyczącą przesunięcia linii rozgraniczającej między terenami o symbolach: 3.17MN,ZP i 3.25MN o 5 m;
- 7) uwagę dotyczącą uwzględnienia podziału działki nr 247/2 na działki o numerach: od 247/9 do 247/12 i zmiany przeznaczenia terenu z 1.4U,ZP na 1.4MN,U,ZP;
- 8) uwagę dotyczącą przeznaczenia działek nr 227/6 i 290 w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 9) uwagę dotyczącą przeznaczenia działki nr 545 w całości na potrzeby gospodarstw rolnych z zabudową zagrodową uzupełnioną funkcją agroturystyki.

Nie uwzględniono w części:

- 1) uwagi dotyczącej przebiegu dróg na działce numer geod. 262/1;
- 2) uwagi dotyczącej przedstawionego na rysunku planu podziału działki nr 262/2 i zaprojektowanych przez działki nr 262/1 i 262/2 ciągów komunikacyjnych;
- 3) uwag dotyczących:
  - a) zmiany klasyfikacji drogi 24KDW, na drogę gminną (przedłużenie drogi 2KD-L),
  - b) zmiany szerokości dojazdu do działek na przedłużeniu drogi 2KD-L;
- 4) uwag dotyczących:
  - a) przesunięcia na działce nr 540/2 linii zabudowy od strony rzeki Horodnianki bliżej koryta rzeki,
  - b) zmiany ciągu pieszego 36KP na przedłużenie drogi 24KDW jako jedyne dojazdu do działki nr 540/2;
- 5) uwag dotyczących:
  - a) zmiany przeznaczenia terenu 1.3U,ZP na 1.3MN,U, zwiększenie części działek 247/6 i 247/7 przeznaczonych do zabudowy (zmiana przeznaczenia terenu na cele nierolnicze i nieleśne),
  - b) uwzględnienia lokalizacji istniejących budynków na działce nr 247/6 i ich przeznaczenia do zachowania,
  - c) a) przesunięcia linii zabudowy na terenie 1.4MN,U,ZP od strony rzeki Horodnianki bliżej koryta rzeki;
- 6) uwagi dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu 5.4Zn,Ws,ZL w celu umożliwienia na działkach o numerach geod.: 274, 275/3, 278, 277/3, 289/3, 289/4, 289/5, 289/6, 289/7 budowy kompleksu mieszkaniowego w zabudowie jednorodzinnej, szeregowej, bliźniaczej oraz rezydencjonalnej wraz z infrastrukturą usługową i zielenią;
- 7) uwagi dotyczącej przeznaczenia działek nr 227/7 i 227/8 na potrzeby gospodarstw rolnych z zabudową zagrodową uzupełnioną funkcją agroturystyki oraz przesunięcia linii zabudowy w kierunku wschodnim;

Uzasadnienie częściowego nieuwzględnienia uwag:

Ad pkt 1, pkt 2 Przedstawione na rysunku planu drogi są niezbędne do obsługi komunikacyjnej większego obszaru i całkowita rezygnacja z nich nie jest uzasadniona. Zrezygnowano z drogi 13KD-D na odcinku między drogami 14KD-D i 15KD-D (po granicy działek nr 262/1 i 262/2).

Ad pkt 3 lit a) i b) W projekcie planu droga wewnętrzna została zmieniona na drogę publiczną. Ze względu na niewielki ruch w planie przewidziano drogę dojazdową, a nie lokalną.

Ad pkt 4 lit a) Skorygowano częściowo linię zabudowy na działce nr 540/2, aby umożliwić zabudowę nieruchomości w większym stopniu.

Ad pkt 4 lit b) Drogi wewnętrzne wyznaczone w projekcie planu są w większości drogami prywatnymi, a przedmiotowy dojazd jest i powinien pozostać gminny. Ze względu na parametry istniejącego dojazdu możliwa jest zmiana ciągu pieszego 36KP na ciąg pieszo-jezdny KPJ.

Ad pkt 5 lit a) Linia zabudowy została częściowo przesunięta zwieszając teren do zabudowy. Przedmiotowy teren stanowi rezerwę pod przyszłe usługi publiczne. Do czasu realizacji ustaleń planu teren może być użytkowany w dotychczasowy sposób (zgodnie ze złożonym przez właściciela ww. działki wnioskiem o wyłączenie ww. terenu z opracowania planu). Ewentualna droga dojazdowa realizowana na własnym terenie nie wymaga wydzielenia liniami rozgraniczającymi.

Ad pkt 5 lit b) Projekt planu istniejące działki siedliskowe przeznacza docelowo do przekształcenia w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, jednak możliwe jest dalsze użytkowanie istniejącej zabudowy.

Ad pkt 6 Zwiększono częściowo tereny przeznaczone pod zabudowę. Pozostałe działki leżą na obszarze wyłączonym z zabudowy ze względu na uwarunkowania przyrodnicze i geotechniczne (grunty niewskazane do celów budowlanych, podmokłe, o wysokim poziomie wód gruntowych, dodatkowo narażone na zalewanie wodami roztopowymi lub opadowymi).

Ad pkt 7 Przesunięto linię zabudowy w kierunku wschodnim. Uwaga dotycząca przeznaczenia nieruchomości nr 227/7 i 227/8 jest bezprzedmiotowa, ponieważ projekt planu zakłada wnioskowane przeznaczenie (na mapie zamiast działki nr 227/7 jest inny numer).

Nie uwzględniono w całości:

- 1) uwagi dotyczącej propozycji poprowadzenia drogi wzdłuż działek nr 262/1 i 262/2 lub wyłączenia działek nr 262/1 i 262/2 z opracowywanego planu miejscowego;
- 2) uwagi dotyczącej umożliwienia podziału na większą ilość działek budowlanych lub wyłączenia działek nr 262/1 i 262/2 z opracowywanego planu miejscowego;
- 3) uwag dotyczących:
  - a) wyłączenia działki nr 258/4 z opracowywanego planu miejscowego,
  - b) przeznaczenia fragmentu terenu 5.6Zn,Ws,ZL i 3.22RM,R (działka nr 258/4) pod zabudowę;
- 4) uwag dotyczących:
  - a) propozycji zmiany zawartej w projekcie planu minimalnej wielkości działek, z uwzględnieniem istniejących działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> i 850 m<sup>2</sup>,
  - b) propozycji częściowego scalenia gruntów i wymiany metr za metr,
  - c) zmiany zawartego na rysunku planu poszerzenia działki zagrodowej i przeznaczenia tego terenu pod nową zabudowę z możliwością lokalizacji budynku po granicy działki zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego,
  - d) propozycji podziału działki położonej na terenie 2.18MN na dwie działki o powierzchni ok. 1000 m<sup>2</sup>,
  - e) innego niż na rysunku planu podziału działek nr 273/6 i 273/9;
- 5) uwagi dotyczącej nieuwzględnienia ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących na działce nr 247/3, na której rozpoczęto już roboty budowlane;



6) uwag dotyczących:

- a) zapewnienia dojazdu do działek nr 268/20 i 268/21 (powstałych z działki nr 268/7) położonych na terenie 5.3ZN,Ws,ZL, (dojazd odbywa się obecnie przez działki nr 268/18 i 268/19 powstałe z działki nr 268/5),
- b) dopuszczenia budownictwa mieszkaniowego bez podpiwniczenia w odległości ok. 40m od rzeki; (przez poszerzenie terenu o symbolu 3.18MN,ZP);

7) uwag dotyczących:

- a) wytyczenia działek na terenie 2.16MN tak, aby nie naruszały prawa własności,
- b) przedłużenia drogi 24KD-L do terenu 2.16MN;

8) uwag dotyczących:

- a) zmiany szerokości strefy zalewowej rzeki Horodnianka poprzez uwzględnienie danych zawartych w „Ekspertyzie na temat poziomu i zasięgu wód prawdopodobnych w dolinie rzeki Horodnianka km.23+045 w m. Olmonty nr 264”,
- b) a) zmiany przebiegu ścieżki rowerowej przez działkę nr 264 ze względu na brak ciągłości ścieżki na działce graniczącej z ww. działką od strony północnej i z uwzględnieniem strefy zalewowej,

9) uwag dotyczących przesunięcia drogi 3KD-L w całości na działkę nr 272/2, bliżej pasa ochronnego linii energetycznej 110kV, z ominięciem działek nr 273/20, 273/21, 273/2;

10) uwagi dotyczącej naruszenia prawa własności do dysponowania gruntem propozycją zagospodarowania działki nr 224;

11) uwagi dotyczącej zmiany klasyfikacji działek nr 286/1 i 286/2 z częściowo budowlanej na w całości budowlaną;

12) uwagi dotyczącej przeznaczenia działki nr 259/6 pod przyszłą drogę i pas linii energetycznych 110 kV;

13) uwagi dotyczących:

- a) zmiany linii rozgraniczającej wraz z linią zabudowy na terenie 2.1MN od strony pasa zieleni na działce 253/24 oraz na działkach 253/25 i 253/23,
- b) przeniesienia ścieżki rowerowej na południową stronę rzeki Horodnianki,
- c) zmiany linii zabudowy od strony drogi 1KD-Z ze ściśle określonej na nieprzekraczalną.

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag w całości:

Ad pkt 1 Ze względu na niewielką szerokość działek nie jest możliwe rozwiązanie obsługi komunikacyjnej drugiego i trzeciego rzędu zabudowy w oparciu o sięgacze równoległe do istniejących podziałów geodezyjnych. Wyłączenie ww. działek z opracowania planu jest niemożliwe, ponieważ granice planu zostały określone w uchwale Rady Gminy o przystąpieniu do sporządzenia planu i w takich granicach jest on sporządzany.

Ad pkt 2 Projekt planu umożliwi zmianę zaproponowanego na rysunku planu podziału działek, również ilości wydzielonych działek budowlanych, o ile zostaną zachowane zasady zawarte w § 20 projektu planu. Wyłączenie ww. działek z opracowania planu jest niemożliwe, ponieważ granice planu zostały określone w uchwale Rady Gminy o przystąpieniu do sporządzenia planu i w takich granicach jest on sporządzany.

Ad pkt 3 Wyłączenie ww. działki z opracowania planu jest niemożliwe, ponieważ granice planu zostały określone w uchwale Rady Gminy o przystąpieniu do sporządzenia planu i w takich granicach jest on sporządzany.

Ad pkt 4 lit a) Plan miejscowy musi być zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zgodnie z którym nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć powierzchnię minimum 800 m<sup>2</sup>, Przedstawiona na rysunku propozycja podziału i minimalna wielkość działek dotyczą wyłącznie nowo wydzielanych działek (§ 20).



Ad pkt 4 lit b) Scalenie nieruchomości, oznacza przeprowadzenie odrębnej, skomplikowanej procedury. Projekt planu umożliwia inny niż wskazany na rysunku planu podział na działki budowlane, przy spełnieniu warunków określonych w § 20.

Ad pkt 4 lit c) Projekt planu umożliwia inny niż przedstawiony na rysunku planu podział na działki budowlane, przy spełnieniu warunków określonych w § 20. Zgodnie z warunkami technicznymi, w przypadku działek o szerokości równej lub mniejszej niż 16 m w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej lokalizacja budynku po granicy działki lub w odległości 1,5 m od niej jest możliwa, niezależnie od ustaleń planu miejscowego.

Ad pkt 4 lit d) Projekt planu umożliwia inny niż przedstawiony na rysunku planu podział na działki budowlane przy spełnieniu warunków określonych w § 20.

Ad pkt 4 lit e) Plan miejscowy musi być zgodny z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zgodnie z którym nowo wydzielane działki budowlane muszą mieć powierzchnię minimum 800 m<sup>2</sup>. Powstałe w wyniku zaproponowanego w treści uwagi podziału działki miałyby zaledwie 643 m<sup>2</sup> i 675 m<sup>2</sup>. W przypadku zniesienia współwłasności możliwy jest inny podział terenu, niezależnie od ustaleń planu.

Ad pkt 5 Prawomocne pozwolenie na budowę umożliwia kontynuację rozpoczętej inwestycji w terenie. W ustaleniach ogólnych projektu planu (§ 6 ust. 3) zawarto zapis cyt.: „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”.

Ad pkt 6 lit a) Uwaga bezprzedmiotowa. Działka nr 268/7 przed przystąpieniem do sporządzenia planu była działką rolną i projekt planu nie zmienia jej dotychczasowego przeznaczenia ani sposobu użytkowania. Dojazd do działki odbywać się będzie na dotychczasowych zasadach.

Ad pkt 6 lit b) Obszar wyłączony z zabudowy ze względu na uwarunkowania przyrodnicze i geotechniczne (grunty niewskazane do celów budowlanych, podmokłe, o wysokim poziomie wód gruntowych, dodatkowo narażone na zalewanie wodami roztopowymi lub opadowymi).

Ad pkt 7 lit a) Rysunek planu przedstawia jedynie propozycję podziału na działki budowlane. Możliwa jest zmiana sposobu podziału, jak i ilości wydzielonych działek budowlanych, zgodnie z zasadami zawartymi w § 20 projektu planu. Nie dotyczy to części działek wydzielanych pod układ drogowy.

Ad pkt 7 lit b) Nie jest zasadne zapewnienie obsługi komunikacyjnej do 4 działek budowlanych drogą klasy lokalnej. Ze względu na strukturę własności i proponowaną w treści uwagi szerokość dojazdu obsługę ww. działek należy zapewnić drogą wewnętrzną.

Ad pkt 8 lit a) Projekt planu nie wyznacza strefy zalewowej, ustala jedynie przeznaczenie terenów i linie zabudowy w celu uporządkowania istniejącej i planowanej zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zapewnienia ładu przestrzennego.

Ad pkt 8 lit b), Ad pkt 13 lit b) Projekt planu zakłada jedynie rezerwę terenu po obu stronach rzeki wymaganą do przeprowadzenia ścieżki i zapewnienia jej kontynuacji. Przebieg ścieżki zostanie uściślony na etapie realizacyjnym, gdy dolina rzeki stanie się terenem publicznym.

Ad pkt 9 Nie ma możliwości przesunięcia projektowanej drogi ze względu na usytuowanie istniejących słupów linii wysokiego napięcia 110kV.

Ad pkt 10 Ustalone w projekcie planu przeznaczenie terenu nie narusza prawa własności. Przed przystąpieniem do sporządzenia projektu planu był to grunt rolny i plan takie przeznaczenie ze względu na uwarunkowania środowiskowe utrzymuje.

Ad pkt 11 Obszar z ograniczoną zabudową ze względu na uwarunkowania przyrodnicze i ekofizjograficzne (działka nr 286/1 położona w części w dolinie rzeki Horodnianki) oraz na słabą obsługę komunikacyjną, brak zainwestowania i uzbrojenia terenu. Rolnicze przeznaczenie terenu z ekstensywną zabudową zagrodową ma na celu stopniowanie zabudowy od intensywnej (bliżej wsi Olmonty) do ekstensywnej (na obrzeżach obszaru objętego projektem planu).

Ad pkt 12 Uwaga jest bezprzedmiotowa, ponieważ projekt planu zakłada wnioskowane przeznaczenie.

Ad pkt 13 lit a) Linie zabudowy na działkach nr 253/24 i 253/16 ustalono w jednakowej odległości względem rzeki Horodnianki. Lokalizacja linii rozgraniczającej względem rzeki na terenach 2.1MN oraz 2.3MN jest różna ze względu na istniejące zagospodarowanie terenu - „oczka wodne”.

Ad pkt 13 lit c) Wprowadzona w projekcie planu linia zabudowy ma na celu uporządkowanie zabudowy wzdłuż głównej drogi we wsi Olmonty.

W związku z uwzględnieniem części z wniesionych uwag skorygowano ustalenia projektu planu i powtórzono procedurę opiniowania i uzgadniania. W wyniku zmiany ustawy zaszła również konieczność dodatkowego opiniowania projektu planu przez Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej, co spowodowało dodatkowe zmiany i znacznie wydłużyło procedurę.

Projekt planu w zakresie wprowadzonych zmian w dniach od 11 listopada do 10 grudnia 2010 r został ponownie wyłożony do publicznego wglądu.

Do wyłożonego projektu planu wpłynęły uwagi, które zostały rozpatrzone zarządzeniem Wójta Gminy Juchnowiec Kościelny Nr 14/2011 dnia 13 stycznia 2011 r.

Tylko jedna uwaga została częściowo uwzględniona. Uwaga ta dotyczyła zmiany linii zabudowy na terenie 1.4MN,U,ZP. Linia zabudowy została skorygowana w części, w jakiej było to możliwe ze względów urbanistycznych i proceduralnych.

Nie uwzględniono w części tej uwagi, gdyż dalsze przesunięcie linii zabudowy na terenie 1.4MN,U,ZP w stronę doliny rzecznej jest niemożliwe. Ustalenie linii zabudowy od strony doliny rzeki było niejednokrotnie wnikliwie analizowane. Wyłączono z zabudowy obszary źródliskowe rzeki Horodnianki oraz tereny zastoiskowe, o wysokim poziomie wód gruntowych, z glebami torfowo-murszowymi, nieprzydatnymi do celów budowlanych, narażone na zalewanie wodami roztopowymi i opadowymi.

Nie uwzględniono w całości:

- 1) uwagi dotyczącej przeznaczenia fragmentu terenu 5.6Zn,Ws,ZL i 3.22RM,R (działka nr 258/4) pod zabudowę;
- 2) uwagi dotyczącej przeznaczenia działek nr 60/1 i 223 w całości pod zabudowę;
- 3) uwag dotyczących:
  - a) zmiany ciągu pieszego 36KP na przedłużenie drogi 24KDW jako jedynej drogi do działki nr 540/2,
  - b) zmiany przeznaczenia terenu 2.18MN na 2.18MN,U (rozszerzenie przeznaczenia terenu o funkcje usługowe);
- 4) uwag dotyczących:
  - a) dopuszczenia na terenach 2.17MN, 2.18MN, 2.19MN, 2.20MN funkcji usługowej, w tym w postaci żłobka, przedszkola, domu dla osób starszych,
  - b) zmiany zapisu dotyczącego wysokości zabudowy z zapisu „parter z poddaszem” na „parter z poddaszem użytkowym”;
- 5) uwag dotyczących:
  - a) dopuszczenia na terenach zabudowy mieszkaniowej funkcji usługowej, w tym w postaci żłobka, przedszkola, domu dla osób starszych,
  - b) zmiany zapisu dotyczącego wysokości zabudowy z zapisu „parter z poddaszem” na „parter z poddaszem użytkowym”;
- 6) uwagi dotyczącej:
  - a) likwidacji ścieżki rekreacyjnej – ciągu pieszego 35KP zaprojektowanej na działce 247/12,
  - b) zmiany przeznaczenia działek nr 247/6 i 247/7 z U,ZP na MN,U,ZP z funkcją mieszkaniową jako przeznaczenie podstawowe,
  - c) przesunięcia ścieżki rekreacyjnej na teren 5.6Zn,Ws,ZL;

7) uwag dotyczących:

- a) zmiany linii zabudowy od drogi 1KD-Z ze ściśle określonej na nieprzekraczalną,
- b) zmniejszenia odległości linii zabudowy od strony rzeki Horodnianki z 10 m na 8 m lub mniej,
- c) przeniesienia projektowanej ścieżki rowerowej na południową stronę oczka wodnego umożliwiając wykorzystanie działek nr 253/24 i 253/25 na cele rekreacji;

Uzasadnienie nieuwzględnienia uwag w całości:

Ad. pkt 1, pkt 2 W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przedmiotowy teren nie jest przeznaczony pod zabudowę. Plan miejscowy musi być zgodny z ustaleniami studium.

Ad pkt 3 lit a) Uwaga była rozpatrywana i częściowo nieuwzględniona zarządzeniem Nr 354/10 Wójta Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 2 sierpnia 2010 r. Ciąg pieszy został przekształcony w ciąg pieszo-jezdny, dojazd do przedmiotowej działki został więc zapewniony.

Ad. pkt 3 lit b), pkt 5 lit a) Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, posiadających obsługę komunikacyjną wyłącznie z dróg wewnętrznych i dojazdowych o minimalnych szerokościach, nie jest wskazane lokalizowanie usług generujących dodatkowy ruch i zmniejszających komfort zamieszkania na działkach sąsiednich.

Ad pkt 4 lit a) Ustalenia odnośnie terenów 2.19MN, 2.20MN oraz fragmentu terenu 2.18MN nie były przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (tereny 2.17MN oraz 2.18MN), posiadających obsługę komunikacyjną wyłącznie z dróg wewnętrznych i dojazdowych o minimalnych szerokościach, nie jest wskazane lokalizowanie usług generujących dodatkowy ruch i zmniejszających komfort zamieszkania na działkach sąsiednich.

Ad pkt 4 lit b), pkt 5 lit a) Zapis dotyczący wysokości zabudowy nie został zmieniony. Realizacja poddasza użytkowego jest możliwa na podstawie ustaleń ogólnych.

Ad pkt 6 lit a) i lit c) Wydzielone ciągi piesze zostały wyznaczone w planie w celu zapewnienia ciągłości przestrzeni publicznych i ich powiązań z ogólnodostępnymi terenami zieleni. Wyznaczony na rysunku planu przebieg ścieżek rowerowych jest jedynie orientacyjny, są one prowadzone po terenach nie przeznaczonych pod zabudowę.

Ad pkt 6 lit. b) Uwaga była rozpatrywana i nieuwzględniona zarządzeniem Nr 354/10 Wójta Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 2 sierpnia 2010 r. Jej uwzględnienie jest niemożliwe z przyczyn jak wyżej.

Ad. pkt 7 lit a), b) i c). Przedmiotowy obszar nie był przedmiotem ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. Uwagi były rozpatrywane i nieuwzględnione zarządzeniem Nr 354/10 Wójta Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 2 sierpnia 2010 r.

**Skutki finansowe uchwalenia planu:**

Do projektu planu sporządzono prognozę finansową, w której oszacowano koszty jakie poniesie gmina w wyniku realizacji ustaleń planu i wpływy do budżetu z tytułu podatków. Przyjęto 48-letni okres prognozowania (do roku 2060).

Łączne wpływy w okresie prognozowanym wyniosą:

- 1) z podatku od nieruchomości za grunty około 25 938 700 zł;
- 2) z podatku od nieruchomości za budynki mieszkalne około 3 672 400 zł;
- 3) z podatku od nieruchomości za budynki związane z działalnością gospodarczą około 20 872 900 zł;
- 4) z opłat adiacenckich 55 428 800 zł;
- 5) z renty planistycznej 3 355 800 zł;
- 6) dochody z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek podziału nieruchomości 43 046 000 zł.

Przewidywane wydatki w okresie prognozowanym wyniosą:

- 1) na zakup terenu pod tereny publiczne (drogi + UO) około 10 461 500 zł;
- 2) na budowę dróg i infrastruktury technicznej około 113 490 800 zł;
- 3) na podział nieruchomości pod drogi ok. 407 600.

Przy założeniu, iż wszelkie inwestycje będą miały miejsce w latach 2012-2029, w latach 2012-2026 wystąpi minusowy bilans roczny. Saldo będzie kształtowało się na minusie do roku 2043. Rok 2044 może przynieść zmianę, kiedy to saldo końcowe zmieni się na dodatnie, co oznacza iż Gmina odzyskała włożone środki finansowe z tytułu realizacji przedmiotowego planu miejscowego.

Należy stwierdzić, iż w okresie prognozowanym (2012 – 2060) przychody przewyższą wydatki. Łączny bilans z terenu na rok 2060 będzie szacował się na plusie około 27 954 600 zł.

### **Wnioski**

W wyniku uchwalenia planu Gmina zobowiązana jest ponieść nakłady inwestycyjne związane z wykupem gruntu pod drogi, realizacją infrastruktury i budową nawierzchni dróg wyznaczonych w planie. Prognozowane dochody finansowe gminy (na rok 2060) związane z uchwaleniem projektowanego planu miejscowego są wyższe od spodziewanych wydatków wynikających z realizacji ustaleń plan. Korzystniejsze wyniki ekonomiczne uchwalenia planu można będzie osiągnąć w przypadku, gdy do finansowania budowy infrastruktury i układu drogowego pozyskane zostaną pomocowe fundusze z budżetu centralnego lub Unii Europejskiej. Uchwalenie planu przyniesie jednak niewspółmierne korzyści pozaekonomiczne – pomoże w kształtowaniu ładu przestrzennego i przyczyni się do podniesienia warunków życia mieszkańców.

### **Lista nieuwzględnionych uwag:**

#### **1. Nie uwzględniono w części:**

- 1) uwagi dotyczącej przebiegu dróg na działce numer geod. 262/1;
- 2) uwagi dotyczącej przedstawionego na rysunku planu podziału działki nr 262/2 i zaprojektowanych przez działki nr 262/1 i 262/2 ciągów komunikacyjnych;
- 3) uwag dotyczących:
  - a) zmiany klasyfikacji drogi 24KDW, na drogę gminną (przedłużenie drogi 2KD-L),
  - b) zmiany szerokości dojazdu do działek na przedłużeniu drogi 2KD-L;
- 4) uwag dotyczących:
  - a) przesunięcia na działce nr 540/2 linii zabudowy aby umożliwić zabudowę działki w większym stopniu,
  - b) zmiany ciągu pieszego 36KP na przedłużenie drogi 24KDW jako jedyne dojazdu do działki nr 540/2;
- 5) uwag dotyczących:
  - a) zmiany przeznaczenia terenu 1.3U,ZP na 1.3MN,U, zwiększenie części działek 247/6 i 247/7 przeznaczonych do zabudowy (zmiana przeznaczenia terenu na cele nierolnicze i nieleśne),
  - b) uwzględnienia lokalizacji istniejących budynków na działce nr 247/6 i ich przeznaczenia do zachowania,
  - c) przesunięcia linii zabudowy na terenie 1.4MN,U,ZP od strony rzeki Horodnianki bliżej koryta rzeki;
- 6) uwagi dotyczącej zmiany przeznaczenia terenu 5.4Zn,Ws,ZL w celu umożliwienia na działkach o numerach geod.: 274, 275/3, 278, 277/3, 289/3, 289/4, 289/5, 289/6, 289/7 budowy kompleksu mieszkaniowego w zabudowie jednorodzinnej, szeregowej, bliźniaczej oraz rezydencjonalnej wraz z infrastrukturą usługową i zielenią;

- 7) uwagi dotyczącej przeznaczenia działek nr 227/7 i 227/8 na potrzeby gospodarstw rolnych z zabudową zagrodową uzupełnioną funkcją agroturystyki oraz przesunięcia linii zabudowy w kierunku wschodnim;

**2. Nie uwzględniono w całości:**

- 1) uwagi dotyczącej propozycji poprowadzenia drogi wzdłuż działek nr 262/1 i 262/2 lub wyłączenia działek nr 262/1 i 262/2 z opracowywanego planu miejscowego;
- 2) uwagi dotyczącej umożliwienia podziału na większą ilość działek budowlanych lub wyłączenia działek nr 262/1 i 262/2 z opracowywanego planu miejscowego;
- 3) uwag dotyczących:
  - a) wyłączenia działki nr 258/4 z opracowywanego planu miejscowego,
  - b) przeznaczenia fragmentu terenu 5.6Zn,Ws,ZL i 3.22RM,R (działka nr 258/4) pod zabudowę;
- 4) uwag dotyczących:
  - a) propozycji zmiany zawartej w projekcie planu minimalnej wielkości działek, z uwzględnieniem istniejących działek o powierzchni mniejszej niż 1000 m<sup>2</sup> i 850 m<sup>2</sup>,
  - b) propozycji częściowego scalenia gruntów i wymiany metr za metr,
  - c) zmiany zawartego na rysunku planu poszerzenia działki zagrodowej i przeznaczenia tego terenu pod nową zabudowę z możliwością lokalizacji budynku po granicy działki zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa budowlanego,
  - d) propozycji podziału działki położonej na terenie 2.18MN na dwie działki o powierzchni ok. 1000 m<sup>2</sup>,
  - e) innego niż na rysunku planu podziału działek nr 273/6 i 273/9;
- 5) uwagi dotyczącej nieuwzględnienia ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę polegającej na budowie zespołu budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolno stojących na działce nr 247/3, na której rozpoczęto już roboty budowlane;
- 6) uwag dotyczących:
  - a) zapewnienia dojazdu do działek nr 268/20 i 268/21 (powstałych z działki nr 268/7) położonych na terenie 5.3ZN,Ws,ZL, (dojazd odbywa się obecnie przez działki nr 268/18 i 268/19 powstałe z działki nr 268/5),
  - b) dopuszczenia budownictwa mieszkaniowego bez podpiwniczenia w odległości ok. 40 m od rzeki; (przez poszerzenie terenu o symbolu 3.18MN,ZP),
- 7) uwag dotyczących:
  - a) wytyczenia na terenie 2.16MN tak, aby nie naruszały prawa własności,
  - b) przedłużenia drogi 24KD-L do terenu 2.16MN;
- 8) uwag dotyczących:
  - a) zmiany szerokości strefy zalewowej rzeki Horodnianka poprzez uwzględnienie danych zawartych w „Ekspertyzie na temat poziomu i zasięgu wód prawdopodobnych w dolinie rzeki Horodnianka km.23+045 w m. Olmonty nr 264”,
  - b) zmiany przebiegu ścieżki rowerowej przez działkę nr 264 ze względu na brak ciągłości ścieżki na działce graniczącej z ww. działką od strony północnej i z uwzględnieniem strefy zalewowej,
- 9) uwagi dotyczącej przesunięcia drogi 3KD-L w całości na działkę nr 272/2, bliżej pasa ochronnego linii energetycznej 110kV, z ominięciem działek nr 273/20, 273/21, 273/22;
- 10) uwagi dotyczącej naruszenia prawa własności do dysponowania gruntem propozycją zagospodarowania działki nr 224;

- 11) uwagi dotyczącej zmiany klasyfikacji działek nr 286/1 i 286/2 z częściowo budowlanej na w całości budowlaną;
- 12) uwagi dotyczącej przeznaczenia działki nr 259/6 pod przyszłą drogę i pas linii energetycznych 110 kV;
- 13) uwag dotyczących:
  - a) zmiany linii rozgraniczającej wraz z linią zabudowy na terenie 2.1MN od strony pasa zieleni na działce 253/24 oraz na działkach 253/25 i 253/23,
  - b) przeniesienia ścieżki rowerowej na południową stronę rzeki Horodnianki,
  - c) zmiany linii zabudowy od strony drogi 1KD-Z ze ściśle określonej na nieprzekraczalną;
- 14) uwagi dotyczącej przeznaczenia działek nr 60/1 i 223 w całości pod zabudowę;
- 15) uwag dotyczących:
  - a) zmiany ciągu pieszego 36KP na przedłużenie drogi 24KDW jako jedyne dojazdu do działki nr 540/2,
  - b) zmiany przeznaczenia terenu 2.18MN na 2.18MN,U (rozszerzenie przeznaczenia terenu o usługowe);
- 16) uwag dotyczących:
  - a) dopuszczenia na terenach zabudowy mieszkaniowej funkcji usługowej, w tym w postaci żłobka, przedszkola, domu dla osób starszych,
  - b) zmiany zapisu dotyczącego wysokości zabudowy z zapisu „parter z poddaszem” na „parter z poddaszem użytkowym”;
- 17) uwag dotyczących:
  - a) likwidacji ścieżki rekreacyjnej – ciągu pieszego 35KP zaprojektowanej się na działce 247/12,
  - b) zmiany przeznaczenia działek nr 247/6 i 247/7 z U,ZP na MN,U,ZP z funkcją mieszkaniową jako przeznaczenie podstawowe,
  - c) przesunięcia ścieżki rekreacyjnej na teren 5.6Zh,Ws,ZL.