DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 8 kwietnia 2025 r.

Poz. 1885

Podpisany przez:
Krzysztof Stankiewicz
Data: 08.04.2025 13:39:20

UCHWAŁA NR X/100/2025
RADY GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY

z dnia 24 marca 2025 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, z późn. zm.[1]) i art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.[2]) w związku z Uchwałą Nr XIII/151/2019 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 20 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Juchnowiec Dolny i Juchnowiec Kościelny (obszar planistyczny Juchnowiec Dolny i obszar planistyczny Juchnowiec Kościelny) zmienionej uchwałą Nr XXXIX/430/2022 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 30 maja 2022 r. i uchwałą Nr LIV/566/2023 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 23 sierpnia 2023 r. oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny przyjętego Uchwałą Rady Gminy Juchnowiec Kościelny Nr XXX/313/06 z dnia 28 kwietnia 2006 roku, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy wstępne

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

§ 2. 1. Granice planu, określone Uchwałą Nr XIII/151/2019 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 20 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Juchnowiec Dolny i Juchnowiec Kościelny (obszar planistyczny Juchnowiec Dolny i obszar planistyczny Juchnowiec Kościelny) zmienioną uchwałą Nr XXXIX/430/2022 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 30 maja 2022 r. oraz uchwałą Nr LIV/566/2023 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 23 sierpnia 2023 r., wskazane są na rysunku planu, sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1:2000.

2. Integralnymi częściami planu są:

1) część tekstowa stanowiąca treść uchwały;

2) rysunek planu sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1:2000 - stanowiący załącznik nr 1;

3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;

4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3;

---

[1] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, 1907 i 1940.
[2] Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940.

5) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

3. Plan obejmuje obręb Juchnowiec Kościelny o powierzchni około 273 ha.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, określony symbolem terenu, dla którego obowiązują ustalenia planu;

2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych terenów, obiektów i urządzeń;

3) powierzchni użytkowej usług – należy przez to rozumieć sumę powierzchni wszystkich pomieszczeń budynku usługowego, mierzoną po wewnętrznej długości ścian pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych, gospodarczych, magazynowych, toalet, wewnętrznych stanowisk postojowych oraz powierzchni ogólnokomunikacyjnych;

4) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją budynku, o nachyleniu połaci dachowej nieprzekraczającym 12°;

5) terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych – należy przez to rozumieć place zabaw, urządzone boiska, bieżnie, tory wrotkarskie, korty tenisowe, urządzenia do ćwiczeń i rekreacji i podobne obiekty usytuowane na wolnym powietrzu, służące uprawianiu sportu i rekreacji;

6) pas technologiczny – należy przez to rozumieć obszar wokół sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w którym obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania określone w przepisach odrębnych.

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

1) granicy planu;

2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) pasów technologicznych od napowietrznych linii elektroenergetycznych

5) stref dopuszczonej lokalizacji elektrowni słonecznych o mocy powyżej 500kW;

6) wymiarowanie wyrażone w metrach;

7) oznaczeń przeznaczenia terenu.

2. Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:

1) obiekt wpisany do rejestru zabytków;

2) obiekt wpisany do ewidencji zabytków;

3) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;

4) strefa sanitarna w odległości 50 m od cmentarza;

5) strefa sanitarna w odległości 150 m od cmentarza;

6) granica strefy ograniczonego zagospodarowania od terenu kolejowego.

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

Rozdział 2.
Przeznaczenie terenów w planie

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

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

1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) MN-U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;

3) U – tereny usług;

4) UA – tereny usług biurowych i administracji;

5) UK – tereny usług kultu religijnego;

6) U-KO – tereny usług lub obsługi komunikacji;

7) RZM – tereny zabudowy zagrodowej;

8) RZ – tereny zabudowy związanej z rolnictwem;

9) RN – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;

10) C – tereny cmentarza;

11) ZP – tereny zieleni urządzonej;

12) ZN – tereny zieleni naturalnej;

13) L – tereny lasów;

14) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

15) KK – tereny komunikacji kolejowej i szynowej;

16) I – tereny infrastruktury technicznej;

17) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

18) KDZ – tereny dróg zbiorczych;

19) KDL – tereny dróg lokalnych,

20) KDD – tereny dróg dojazdowych.

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

Rozdział 3.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

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

2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu.

3. Dla istniejących budynków przekraczających nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu, dopuszcza się nadbudowę, przebudowę oraz zmianę sposobu użytkowania.

4. Rozbudowa budynków, przekraczających nieprzekraczalne linie zabudowy, możliwa jest wyłącznie zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy określonymi na załączniku graficznym (załącznik nr 1) do planu.

5. W granicach planu dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą bez okien i drzwi w stronę granicy działki budowlanej w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

6. Ustala się kolorystykę jednakową dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania różnych odcieni tego samego koloru, przy czym w przypadku zabudowy istniejącej należy przyjąć kolorystykę dominującą na działce budowlanej.

7. Ustala się kolorystykę zadaszeń jednakową dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania różnych odcieni tego samego koloru, przy czym w przypadku zabudowy istniejącej należy przyjąć kolorystykę dominującą na działce budowlanej.

8. W przypadku realizacji kondygnacji podziemnych, w tym podpiwniczeń, należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające przed okresowym podnoszeniem wód gruntowych i lokalnymi podtopieniami.

Rozdział 4.
Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu

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

2. W granicach planu nie występują prawne formy ochrony przyrody.

3. Zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych.

4. Zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

5. Prowadzona działalność usługowa nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.

6. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolami literowymi:

1) MN – jako terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z zastrzeżeniem ust.7;

2) MN-U –jako terenów mieszkaniowo-usługowych, z zastrzeżeniem ust.7;

3) RZM, RZ –jako terenów zabudowy zagrodowej;

4) ZP –jako terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

7. Dla terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie linii kolejowej, oznaczonych symbolami: 8MN, 10MN, 11MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 22MN, 23MN, 6MN-U, 1RZ, 2RZ należy zastosować rozwiązania techniczne zapewniające dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu wewnątrz pomieszczeń.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

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

1) obiekty wpisane do rejestru zabytków:

a) kościół par. pw. Świętej Trójcy – wpisany do rejestru zabytków decyzją A-407 z dnia 20.10.1966 r.,

b) cmentarz rzymskokatolicki - wpisany do rejestru zabytków decyzją A-88 z dnia 28.12.1988 r;

2) obiekty wpisane do ewidencji zabytków, nie wpisane do rejestru zabytków:

a) dzwonnica, kostnica, ob. składzik – przy ul. Królowej Rodzin,

b) plebania, ob. dom pielgrzyma – przy ul. Królowej Rodzin 2,

c) kaplica grobowa Nowickich,

d) cmentarz przykościelny – przy ul. Królowej Rodzin,

3) stanowiska archeologiczne wskazane w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski (AZP):

a) AZP 39-86, nr stanowiska w miejscowości – 2, nr stanowiska na obszarze – 6,

b) AZP 39-86, nr stanowiska w miejscowości – 3, nr stanowiska na obszarze – 15.

2. Prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych przy zabytku wpisanym do rejestru zabytków lub do ewidencji zabytków oraz wykonywanie robót w jego otoczeniu należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Wszelkie prace ziemne w granicach stanowisk archeologicznych wskazanych w ust. 1 pkt 3) należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. W granicach planu przestrzeniami publicznymi są:

1) drogi publiczne oznaczone symbolami KDZ, KDL i KDD;

2) tereny usług biurowych i administracji oznaczone symbolami UA;

3) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem 5ZP.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) zagospodarowanie z uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych,

2) wzbogacenie zielenią urządzoną.

3. W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 7.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 10. W obszarze planu nie występują:

1) tereny górnicze;

2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;

3) obszary osuwania się mas ziemnych;

4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

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

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

1) minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek – 800 m2;

2) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki – 20 m, z zastrzeżeniem pkt 3);

3) minimalna szerokość frontu nowo wydzielanej działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w układzie bliźniaczym – 18 m;

4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego jednej z dróg, do której przylega działka: od 60º do 120º.

3. Dopuszcza się wydzielanie działek o parametrach innych niż wskazanych w ust. 2 wyłącznie pod sieci i urządzeń infrastruktury technicznej lub pod infrastrukturę komunikacyjną.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

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

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

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

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

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

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

§ 18. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

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

2) stacje transformatorowe należy dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;

3) utrzymanie publicznych sieci i urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę, w tym studni awaryjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.
Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

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

2. Uzupełniającą obsługę komunikacyjną terenów w granicach planu ustala się z dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami KR.

3. Ustala się minimalną liczbę miejsc postojowych w granicach działki budowlanej:

1) dla funkcji mieszkalnych – dwa miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,

2) dla funkcji usługowych – dwa miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100 m2 powierzchni użytkowej usług,

4. Wskazuje się realizację stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w terenach dróg publicznych, strefach zamieszkania i strefach ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) ustala się możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2) i 3);

2) na gruntach leśnych zakazuje się realizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wymagających zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne lub naruszających prowadzoną gospodarkę leśną;

3) na gruntach rolnych klasy III zakazuje się realizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne;

4) każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do zewnętrznych sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i elektroenergetycznej;

5) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować poprzez przyłączenie do istniejącej oraz nowoprojektowanej sieci wodociągowej z zastrzeżeniem pkt 6);

6) dla budynków położonych poza granicą strefy sanitarnej 150 m od cmentarza, wskazanej na rysunku planu, dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnych ujęć wody na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

7) ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych;

8) ustala się odprowadzanie ścieków przez przyłącza do istniejącej i projektowanej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, z odprowadzeniem do gminnej oczyszczalni ścieków znajdującej się poza granicami planu;

9) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub do zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków;

10) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać:

a) do sieci kanalizacji deszczowej lub,

b) poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, po uprzednim podczyszczeniu wód opadowych i roztopowych z zanieczyszczonych szczelnych powierzchni zgodnie z przepisami odrębnymi lub,

c) na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

12) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) ustala się zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane trafostacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,

b) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wolnostojące, wnętrzowe, jak i słupowe;

13) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się realizację gazociągów w liniach rozgraniczających wszystkich dróg publicznych i wewnętrznych na potrzeby gazyfikacji gminy Juchnowiec Kościelny na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

14) w zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji zanieczyszczeń powietrza;

15) w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

16) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów oraz utrzymania porządku i czystości w gminach.

Rozdział 11.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

2. Do czasu realizacji zagospodarowania ustalonego niniejszym planem, dopuszcza się kontynuowanie dotychczasowego użytkowania.

Rozdział 12.
Stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

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

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

Rozdział 13.
Ustalenia szczegółowe

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

2. Zabudowę na terenach wskazanych w ust. 1 należy kształtować w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją mieszkalną jednorodzinną.

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;

2) obsługi komunikacyjnej terenu;

3) obiektów małej architektury;

4) zieleni urządzonej.

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

1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nieprzeznaczonych pod zabudowę, lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3) zakazuje się realizacji budynków w układzie szeregowym;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;

6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;

7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,8;

8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

5. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;

2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;

3) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-50° lub w formie dachów płaskich;

4) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie: blachą na rąbek, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitu.

6. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m^2;

2) ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych;

3) liczba miejsc postojowych – zgodnie z §19 ust. 3.

§ 24. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **47MN, 48MN.**

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

3. Tereny położone są zasięgu strefy sanitarnej 150 m od cmentarza, dla których mają zastosowanie szczególne zasady zagospodarowania – wszystkie budynki korzystające z zaopatrzenia wodę muszą być podłączone do sieci wodociągowej.

4. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;

2) obsługi komunikacyjnej terenu;

3) obiektów małej architektury;

4) zieleni urządzonej.

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

1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nieprzeznaczonych pod zabudowę, lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3) zakazuje się realizacji budynków w układzie szeregowym;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;

6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;

7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,8;

8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;

2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;

3) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-50° lub w formie dachów płaskich;

4) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie: blachą na rąbek, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitu.

7. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m^2;

2) ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych;

3) liczba miejsc postojowych – zgodnie z §19 ust 3.

§ 25. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami: **1MN-U, 2MN-U, 3MN-U, 4MN-U, 5MN-U, 6MN-U, 7MN-U, 8MN-U, 9MN-U, 10MN-U, 11MN-U, 12MN-U, 13MN-U, 14MN-U, 15MN-U, 16MN-U, 17MN-U, 18MN-U, 23MN-U, 24MN-U, 25MN-U, 26MN-U, 28MN-U, 29MN-U, 30MN-U, 31MN-U, 32MN-U, 33MN-U.**

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

3. Zakazuje się lokalizacji zabudowy usług handlu wielkopowierzchniowego.

4. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;

2) obsługi komunikacyjnej terenu;

3) obiektów małej architektury;

4) zieleni urządzonej.

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

1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nieprzeznaczonych pod zabudowę, lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować jako wolnostojące lub w układzie bliźniaczym;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;

6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;

7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1;

8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;

2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;

3) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-50° lub w formie dachów płaskich;

4) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie: blachą na rąbek, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitu.

7. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m^2;

2) ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych;

3) liczba miejsc postojowych – zgodnie z §19 ust 3.

§ 26. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług oznaczone symbolami: **18MN-U, 19MN-U, 20MN-U, 26MN-U.**

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

3. Tereny położone są zasięgu stref sanitarnych od cmentarza, dla których mają zastosowanie szczególne zasady zagospodarowania:

1) w granicach strefy sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza zakazuje się budowy nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usług gastronomicznych, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe oraz ujęć wody;

2) w granicach strefy sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza wszystkie budynki korzystające z zaopatrzenia wodę muszą być podłączone do sieci wodociągowej.

4. Zakazuje się lokalizacji zabudowy usług handlu wielkopowierzchniowego.

5. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;

2) obsługi komunikacyjnej terenu;

3) obiektów małej architektury;

4) zieleni urządzonej.

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

1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nieprzeznaczonych pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować jako wolnostojące lub w układzie bliźniaczym;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;

6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;

7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1;

8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

7. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;

2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;

3) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-50° lub w formie dachów płaskich;

4) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie: blachą na rąbek, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitu.

8. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 800 m^2;

2) ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych;

3) liczba miejsc postojowych – zgodnie z §19 ust 3.

§ 27. 1. Ustala się tereny usług oznaczone symbolami: **1U, 5U.**

2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków usługowych oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją usługową.

3. Zakazuje się lokalizacji zabudowy usług handlu wielkopowierzchniowego.

4. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;

2) obsługi komunikacyjnej terenu;

3) obiektów małej architektury;

4) zieleni urządzonej.

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

1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nieprzeznaczonych pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;

6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 2,4;

7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;

2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;

3) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-50° lub w formie dachów płaskich;

4) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie: blachą na rąbek, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitu.

7. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m2;

2) ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych;

3) liczba miejsc postojowych – zgodnie z §19 ust 3.

§ 28. 1. Ustala się tereny usług oznaczone symbolami: **2U, 3U, 4U.**

2. Zabudowę należy kształtować w formie budynków usługowych oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją usługową.

3. Tereny położone są zasięgu stref sanitarnych od cmentarza, dla których mają zastosowanie szczególne zasady zagospodarowania:

1) w granicach strefy sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza zakazuje się budowy nowych budynków usług gastronomicznych, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe oraz ujęć wody;

2) w granicach strefy sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza wszystkie budynki korzystające z zaopatrzenia wodę muszą być podłączone do sieci wodociągowej.

4. Zakazuje się lokalizacji zabudowy usług handlu wielkopowierzchniowego.

5. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;

2) obsługi komunikacyjnej terenu;

3) obiektów małej architektury;

4) zieleni urządzonej.

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

1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nieprzeznaczonych pod zabudowę, lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;

6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 2,4;

7) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

7. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m;

2) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;

3) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-50° lub w formie dachów płaskich;

4) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie: blachą na rąbek, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitu.

8. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m^2;

2) ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych;

3) liczba miejsc postojowych – zgodnie z §19 ust 3.

§ 29. 1. Ustala się tereny usług publicznych oznaczone symbolami: **1UA, 2UA, 3UA, 4UA.**

2. Przeznaczenie – tereny usług biurowych i administracji.

3. Teren oznaczony symbolem 4UA położony jest częściowo w granicach strefy sanitarnej w odległości 150 m. Wszystkie budynki korzystające z zaopatrzenia w wodę na tym terenie, muszą być podłączone do sieci wodociągowej.

4. Zakazuje się lokalizacji zabudowy usług handlu wielkopowierzchniowego.

5. Zabudowę należy kształtować w formie budynków usług biurowych i administracji z dopuszczeniem ich uzupełnienia o budynki usług handlu lub usług użyteczności publicznej oraz w formie innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z funkcją terenu, w tym terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

6. W ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się realizację samodzielnych terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych.

7. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;

2) obsługi komunikacyjnej terenu;

3) obiektów małej architektury;

4) zieleni urządzonej.

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

1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nieprzeznaczonych pod zabudowę, lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3) dopuszcza się wydzielenie funkcji usługowych w budynkach usług publicznych;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej;

6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;

7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,8;

8) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

9. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 14 m z zastrzeżeniem pkt 2);

2) maksymalna wysokość budynków usługowych – 8m;

3) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-50° lub w formie dachów płaskich.

10. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m^2;

2) ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych;

3) liczba miejsc postojowych – zgodnie z §19 ust 3.

§ 30. 1. Ustala się teren usług kultu religijnego oznaczony symbolem **1UK**.

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

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;

2) obsługi komunikacyjnej terenu;

3) obiektów małej architektury;

4) zieleni urządzonej.

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

1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nieprzeznaczonych pod zabudowę, lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego

użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;

6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,2;

7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

5. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 25 m, z zastrzeżeniem pkt 2);

2) maksymalna wysokość wieży kościelnej – 45 m;

3) dopuszcza się indywidualną formę zadaszenia.

6. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m^2;

2) nie ustala się minimalnej liczby miejsc postojowych.

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

2. Przeznaczenie – tereny usługowe lub obsługi komunikacji.

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

4. Zakazuje się lokalizacji zabudowy usług handlu wielkopowierzchniowego.

5. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;

2) ogólnodostępnych parkingów;

3) obsługi komunikacyjnej terenu;

4) obiektów małej architektury;

5) zieleni urządzonej.

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

1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nieprzeznaczonych pod zabudowę, lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;

6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,5;

7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

7. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 9m;

2) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-50° lub w formie dachów płaskich.

8. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m^2;

2) nie ustala się minimalnej liczby miejsc postojowych.

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

2. Przeznaczenie – tereny usług lub obsługi komunikacji.

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

4. Teren położony jest w zasięgu stref sanitarnych od cmentarza, dla których mają zastosowanie szczególne zasady zagospodarowania:

1) w granicach strefy sanitarnej w odległości 50 m od cmentarza zakazuje się budowy nowych budynków usług gastronomicznych, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe oraz ujęć wody;

2) w granicach strefy sanitarnej w odległości 150 m od cmentarza wszystkie budynki korzystające z zaopatrzenia wodę muszą być podłączone do sieci wodociągowej.

5. Zakazuje się lokalizacji zabudowy usług handlu wielkopowierzchniowego.

6. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;

2) ogólnodostępnych parkingów;

3) obsługi komunikacyjnej terenu;

4) obiektów małej architektury;

5) zieleni urządzonej.

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

1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nieprzeznaczonych pod zabudowę, lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – nie ustala się;

6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 1,5;

7) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

8. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 9m;

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

9. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 500 m^2;

2) nie ustala się minimalnej liczby miejsc postojowych.

§ 33. 1. Ustala się tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami: **1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM.**

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

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;

2) obsługi komunikacyjnej terenu;

3) obiektów małej architektury;

4) zieleni urządzonej.

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

1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nieprzeznaczonych pod zabudowę, lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;

2) maksymalna łączna obsada w ramach jednej działki budowlanej – do 5 DJP;

3) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) budynki mieszkalne jednorodzinne należy realizować jako wolnostojące lub w układzie bliźniaczym;

5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50% powierzchni działki budowlanej;

6) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;

7) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;

8) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,8;

9) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

5. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m z zastrzeżeniem pkt 2);

2) maksymalna wysokość budynku inwentarskiego – 6 m;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku inwentarskiego – do 100 m^2;

4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;

5) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-50° lub w formie dachów płaskich;

6) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie: blachą na rąbek, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitu.

6. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 1000 m^2;

2) ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych;

3) liczba miejsc postojowych – zgodnie z §19 ust 3.

§ 34. 1. Ustala się tereny zabudowy związanej z rolnictwem oznaczone symbolami: **1RZ, 2RZ, 3RZ, 4RZ, 5RZ, 6RZ, 7RZ.**

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

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

4. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;

2) obsługi komunikacyjnej terenu;

3) obiektów małej architektury;

4) zieleni urządzonej;

5) altany i wiaty.

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

1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nieprzeznaczonych pod zabudowę, lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;

2) maksymalna łączna obsada w ramach jednego budynku inwentarskiego – do 15 DJP;

3) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 80% powierzchni działki budowlanej;

5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej;

6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – nie ustala się;

7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,2;

8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 10 m, z zastrzeżeniem pkt 2);

2) maksymalna wysokość budynku inwentarskiego – 6 m;

3) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku inwentarskiego – do 150 m^2;

4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;

5) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-50° lub w formie dachów płaskich;

6) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie: blachą na rąbek, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitu.

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

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

1) do 500 kW z zastrzeżeniem lit b);

2) powyżej 500 kW w granicach strefy dopuszczonej lokalizacji elektrowni słonecznych o mocy powyżej 500 kW wskazanej na rysunku planu.

3. Zakazuje się zabudowy, za wyjątkiem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii pochodzących z promieniowania słonecznego, a także dojazdów do nieruchomości rolnych i sieci infrastruktury technicznej, o ile ich realizacja nie naruszy rolnego przeznaczenia terenu oraz nie będzie ograniczała prowadzenia gospodarki rolnej.

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

2. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;

2) obsługi komunikacyjnej terenu;

3) obiektów małej architektury;

4) zieleni urządzonej;

5) kolumbariów;

6) grobowców i nagrobków.

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

1) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,6;

6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

4. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 7m;

2) dopuszcza się indywidualną formę zadaszenia.

5. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

1) nie ustala się minimalnej liczby miejsc postojowych;

2) w zagospodarowaniu terenu mają zastosowanie przepisy odrębne o cmentarzach i chowaniu zmarłych.

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

2. Zakazuje się zabudowy budynkami.

3. Zakazuje się grodzenia nieruchomości.

4. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

1) sieci infrastruktury technicznej;

2) dojazdów do pól i nieruchomości;

3) terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych;

4) obiektów małej architektury;

5) oczek wodnych.

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

2. Zakazuje się zabudowy budynkami.

3. Zakazuje się grodzenia nieruchomości.

4. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

1) sieci infrastruktury technicznej;

2) obiektów małej architektury;

3) dojazdów do pól i nieruchomości;

4) terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych;

5) oczek wodnych.

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

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

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

2. Zakazuje się zabudowy budynkami.

3. Dopuszcza się:

1) roboty służące udrożnieniu i regulacji przepływu wody;

2) lokalizację obiektów i urządzeń służących do prowadzenia racjonalnej gospodarki wodnej;

3) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 41. 1. Ustala się teren komunikacji kolejowej i szynowej oznaczony symbolem: **1KK.**

2. Przeznaczenie – tereny komunikacji kolejowej i szynowej.

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

4. Zagospodarowanie należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nieprzeznaczonych pod zabudowę, lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – nie ustala się;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 5% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – nie ustala się;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,05;

6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 9m;

2) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20o-50o lub w formie dachów płaskich.

7. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie ustala się;

2) nie ustala się minimalnej liczby miejsc postojowych.

§ 42. 1. Ustala się teren komunikacji kolejowej i szynowej oznaczony symbolem: **2KK.**

2. Przeznaczenie – tereny komunikacji kolejowej i szynowej.

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

4. Zagospodarowanie należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nieprzeznaczonych pod zabudowę, lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;

2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej;

3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40% powierzchni działki budowlanej;

4) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – nie ustala się;

5) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,8;

6) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych.

6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 9m;

2) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-50° lub w formie dachów płaskich.

7. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie ustala się;

2) nie ustala się minimalnej liczby miejsc postojowych.

§ 43. 1. Ustala się teren infrastruktury technicznej oznaczony symbolem **1I.**

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

1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nieprzeznaczonych pod zabudowę, lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;

2) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5% powierzchni działki budowlanej;

4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 90% powierzchni działki budowlanej;

5) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – nie ustala się;

6) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,9.

3. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

1) maksymalna wysokość zabudowy – 12m;

2) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-50° lub w formie dachów płaskich.

4. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

1) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – nie ustala się;

2) nie ustala się minimalnej liczby miejsc postojowych.

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

2. Szerokość dróg – w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) obiektów małej architektury;

3) urządzeń służących utrzymaniu porządku;

4) zieleni urządzonej.

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

2. Szerokość dróg – w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) obiektów małej architektury;

3) urządzeń służących utrzymaniu porządku;

4) zieleni urządzonej.

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

2. Szerokość dróg - w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) obiektów małej architektury;

3) urządzeń służących utrzymaniu porządku;

4) zieleni urządzonej.

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

2. Szerokość dróg – w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

2) obiektów małej architektury;

3) urządzeń służących utrzymaniu porządku;

4) zieleni urządzonej.

Rozdział 14.
Ustalenia końcowe

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

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

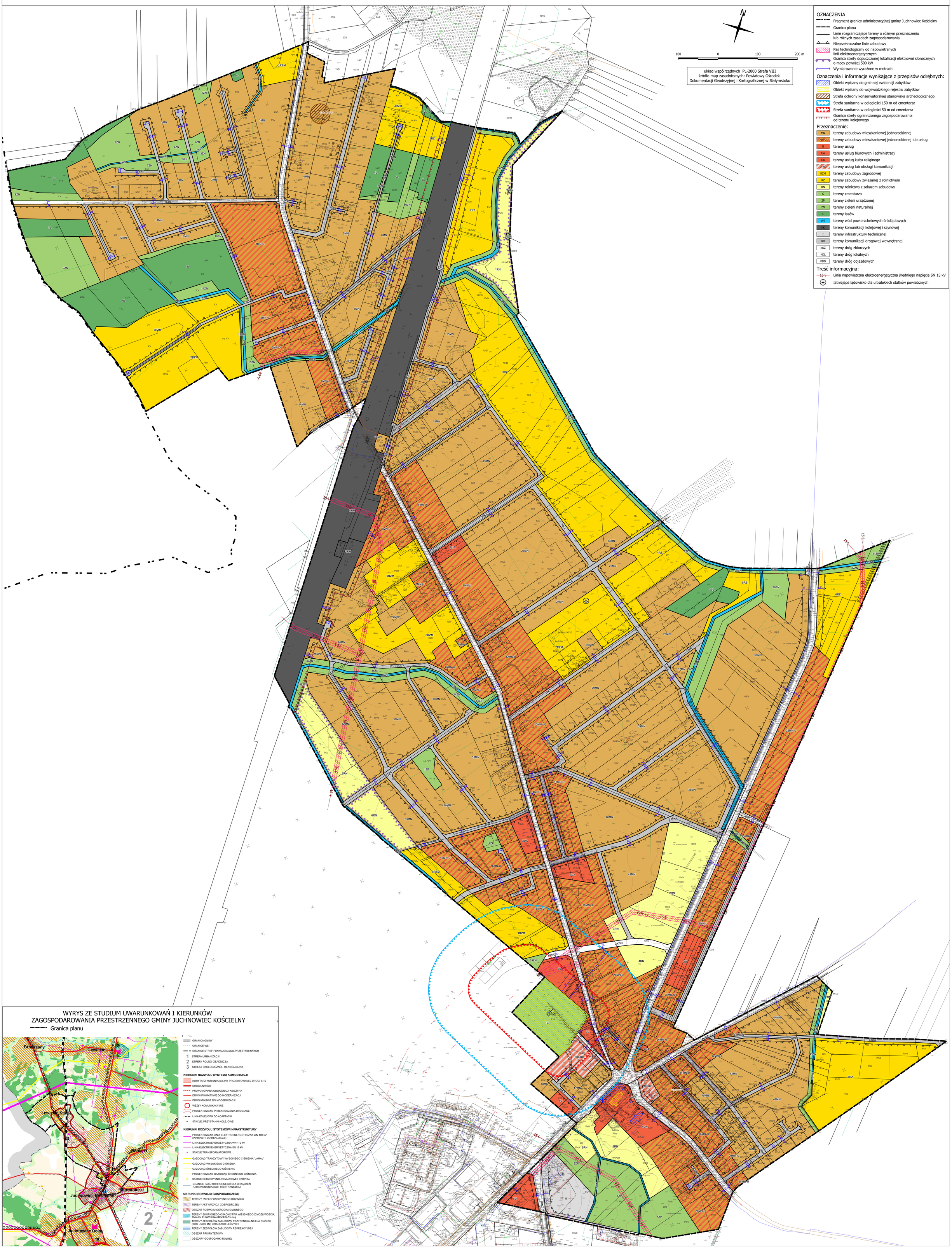
§ 50. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Joanna Januszewska

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr X/100/2025 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 24 marca 2025 r.

RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY OBRĘBU GEODEZYJNEGO JUCHNOWIEC KOŚCIELNY (OBSZAR PLANISTYCZNY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY - POŁUDNIE) SKALA 1:2000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/100/2025
Rady Gminy Juchnowiec Kościelny
z dnia 24 marca 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO

Wykaz uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Juchnowiec Kościelny (obszar planistyczny Juchnowiec Kościelny Południe) gmina Juchnowiec Kościelny**

1. Uwagi złożone w trakcie I wyłożenia do publicznego wglądu nieuwzględnione przez Wójta, w części lub całości.

L.p.	Podmiot składający uwagę	Nr działki	Przeznaczenie w projekcie planu (wersja z I wyłożenia)	Uwaga	Rozstrzygniecie Rady Gminy dotyczące uwagi		Uzasadnienie
					Uwzględniona	Nieuwzględniona	
1	Osoba fizyczna	137/3, 119/18	KR,	Przesunięcie drogi 30KR tak by przechodziła przez działki po połowie (6m)			Uwzględniono w części. Skorygowano przebieg drogi przy czym nie można bezpośrednio odnieść się do uwagi ze względu na brak działki 119/18.
			KR	Likwidacja drogi			Przedmiotowa droga jest niezbędna do prawidłowej organizacji ruchu w tej części gminy.
		107/2	KR	Przesunięcie wjazdu na drogę na działkę nr ew. 107/2			Przedmiotowa droga jest niezbędna do prawidłowej organizacji ruchu w tej części gminy.
			KR	Poszerzenie dróg wewnętrznych do minimum 12m			Szerokość dróg została określona w parametrach odpowiednich dla prawdopodobnego przyszłego natężenia ruchu, przy uwzględnieniu maksymalnego poszanowania prawa własności.
2	Osoba fizyczna	97/4	KR	Zmiana na drogę publiczną			Zgodnie z polityką przestrzenną gminy nie planuje się realizacji drogi publicznej w tym miejscu. Przy czym przekształcenie tej drogi na drogę publiczną będzie możliwe w przyszłości, wraz z zabudowywaniem się tych terenów.
3	Osoba fizyczna	97/4	KR	Zmiana na drogę publiczną			Zgodnie z polityką przestrzenną gminy nie planuje się realizacji drogi publicznej w tym miejscu. Przy czym przekształcenie tej drogi na drogę publiczną będzie możliwe w przyszłości, wraz z zabudowywaniem się tych terenów.
4	Osoba fizyczna	39/9, 41/8, 41/7	ZN	Zwężenie pasa zieleni			Wyznaczony pas zieleni jest potrzebny do zabezpieczenia cieku wodnego przed nadmiernym zabudowywaniem.
5	Osoba fizyczna	119/9 (sąsiedztwo)	KR	Zwężenie pasa drogowego do 10m			Szerokość dróg została określona w parametrach odpowiednich dla prawdopodobnego przyszłego natężenia ruchu, przy uwzględnieniu maksymalnego poszanowania prawa własności.
6	Osoba fizyczna	119/12	KR	Zwężenie pasa drogowego do 10m			Szerokość dróg została określona w parametrach odpowiednich dla prawdopodobnego przyszłego natężenia ruchu, przy uwzględnieniu maksymalnego poszanowania prawa własności.
7	Osoba fizyczna	119/11	KR	uwzględnienie istniejącego budynku oraz zwężenie pasa drogowego do 10m			Uwzględniono w części. Skorygowano kąt widoczności oraz nieprzekraczalne linie zabudowy. Szerokość dróg została określona w parametrach odpowiednich dla prawdopodobnego przyszłego natężenia ruchu, przy uwzględnieniu maksymalnego poszanowania prawa własności.
8	Osoba fizyczna	73/37	RZ, MN	Przekształcenie terenu RZ na zabudowę mieszkaniową			Teren oznaczony symbolem RZ znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
9	Osoba fizyczna	14/8, 14/9, 14/10	ZN, L	Przekształcenie terenu ZN i L na zabudowę mieszkaniową			Przedmiotowe tereny znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania.

10	Osoba fizyczna	57/4, 57/8	RZM	Zmiana przeznaczenia części działek oznaczonych jako RZN na cele mieszkaniowe jednorodzinne			Przedmiotowe tereny obejmują grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną.
11	Osoba fizyczna	66	U	Zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniową			Przedmiotowa działka znajduje się w większości w strefie sanitarnej od cmentarza, w której nie ma możliwości realizacji budynków mieszkalnych na podstawie przepisów odrębnych.
12	Osoba fizyczna	57/7	KDD, ZN, RZM	Zmiana przeznaczenia części działek oznaczonych jako RZN na cele mieszkaniowe jednorodzinne			Przedmiotowe tereny obejmują grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną. Wyznaczona droga ma stanowić element przyszłego systemu komunikacyjnego w tej części gminy.
13	Osoba fizyczna	82/5	KR	Przesunięcie drogi na działki sąsiednie			Wyznaczona droga ma służyć przede wszystkim dla terenów MN, w tym działki 82/5, dla których korzyść z przyjętego planu będzie znacznie większa aniżeli dla działek sąsiednich, dla których zgodnie ze studium nie dopuszczono zabudowy. Zatem nie znajduje uzasadnienia ograniczenie możliwości wykorzystania terenów sąsiednich dla jeszcze większego zwiększenia korzyści dla właścicieli terenów przeznaczonych pod zabudowę.
				Zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniowo-usługową			Zgodnie z polityką przestrzenną gminy, w tym miejscu przewiduje się ograniczenie funkcji innych niż mieszkaniowe, które mogłyby zwiększyć uciążliwości na terenach sąsiednich.
14	Osoba fizyczna	33/2, 33/4	RN	Zmiana na zabudowę mieszkaniową			Uwzględniono w zakresie zgodnym z obowiązującym studium.
		40/1, 90/6, 90/10	RZM	Zmiana na zabudowę mieszkaniową			Przedmiotowe tereny obejmują grunty rolne klasy III objęte ochroną prawną.
		70/5	RN	Zmiana na zabudowę zagrodową			Uwzględniono dla części terenu w powiazaniu z sąsiednimi terenami wskazanymi do zabudowy.
15	Trzy osoby fizyczne	69/8	RN	Zmiana na zabudowę mieszkaniową			Teren oznaczony znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
16	Osoba fizyczna		KR	Przesunięcie drogi na działki sąsiednie			Wyznaczona droga ma służyć przede wszystkim dla terenów MN, w tym działki 82/5, dla których korzyść z przyjętego planu będzie znacznie większa aniżeli dla działek sąsiednich, dla których zgodnie ze studium nie dopuszczono zabudowy. Zatem nie znajduje uzasadnienia ograniczenie możliwości wykorzystania terenów sąsiednich dla jeszcze większego zwiększenia korzyści dla właścicieli terenów przeznaczonych pod zabudowę.
17	Osoba fizyczna	20/5	ZN	Zmiana na zabudowę mieszkaniową			Teren oznaczony znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
18	Osoba fizyczna	196, 197, 198, 199, 280	RZ	Zmiana przeznaczenia na zabudowę mieszkaniowa lub zagrodową			Uwzględniono w zakresie przeznaczenia pod zabudowę zagrodową. Wnioskowany teren znajduje się poza na których zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, możliwe jest realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
19	Osoba fizyczna	97/5	ZN	Usunięcie terenów zielonych			Wyznaczony pas zieleni jest potrzebny do zabezpieczenia cieku wodnego przed nadmiernym zabudowywaniem.
20	Osoba fizyczna	2/3	ZN	Zmiana na zabudowę mieszkaniową			Teren oznaczony znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
			KR	Poszerzenie drogi			Istniejąca zabudowa nie pozwala na poszerzenie tej drogi.
21	Osoba fizyczna	2/4	ZN	Zmiana na zabudowę mieszkaniową			Teren oznaczony znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

			KR	Poszerzenie drogi			Istniejąca zabudowa nie pozwala na poszerzenie tej drogi.
		1/2		Zmiana na zabudowę zagrodową			Brak działki o takim numerze.
22	Dwie osoby fizyczne	3/13	ZN	Zmiana na zabudowę mieszkaniową			Teren oznaczony znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
		2/5, 2/6	ZN	Zmiana na zabudowę mieszkaniową			Teren oznaczony znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
		9/10	ZN	Zmiana na zabudowę mieszkaniową			Uwzględniono w części, zgodnie z zasięgiem zabudowy wskazanym w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
23	Osoba fizyczna	3/29	ZN	Zmiana na zabudowę mieszkaniową			Uwzględniono w części, przy zachowaniu terenów cennych przyrodniczo.
		2/8	ZN	Zmiana na zabudowę mieszkaniową			Uwzględniono w części, przy zachowaniu terenów cennych przyrodniczo.
24	Osoba fizyczna	82/3	KR	Przesunięcie drogi na działki sąsiednie			Wyznaczona droga ma służyć przede wszystkim dla terenów MN, w tym działki 82/5, dla których korzyść z przyjętego planu będzie znacznie większa aniżeli dla działek sąsiednich, dla których zgodnie ze studium nie dopuszczono zabudowy. Zatem nie znajduje uzasadnienia ograniczenie możliwości wykorzystania terenów sąsiednich dla jeszcze większego zwiększenia korzyści dla właścicieli terenów przeznaczonych pod zabudowę.
25	Dwie osoby fizyczne	82/7	KR	Przesunięcie drogi na działki sąsiednie			Wyznaczona droga ma służyć przede wszystkim dla terenów MN, w tym działki 82/5, dla których korzyść z przyjętego planu będzie znacznie większa aniżeli dla działek sąsiednich, dla których zgodnie ze studium nie dopuszczono zabudowy. Zatem nie znajduje uzasadnienia ograniczenie możliwości wykorzystania terenów sąsiednich dla jeszcze większego zwiększenia korzyści dla właścicieli terenów przeznaczonych pod zabudowę.
26	Osoba fizyczna	82/4	KR	Przesunięcie drogi na działki sąsiednie			Wyznaczona droga ma służyć przede wszystkim dla terenów MN, w tym działki 82/5, dla których korzyść z przyjętego planu będzie znacznie większa aniżeli dla działek sąsiednich, dla których zgodnie ze studium nie dopuszczono zabudowy. Zatem nie znajduje uzasadnienia ograniczenie możliwości wykorzystania terenów sąsiednich dla jeszcze większego zwiększenia korzyści dla właścicieli terenów przeznaczonych pod zabudowę.
27	Osoba fizyczna	73/52	MN	Zmiana na zabudowę mieszkaniowo usługową			Uwzględniono w części przyległej do drogi publicznej.
28	Dwie osoby fizyczne	1/1	RN	Zmiana na zabudowę mieszkaniową			Teren znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
29	Osoba fizyczna	3/17	RN	Zmiana na zabudowę mieszkaniową			Uwzględniono w części, przy zachowaniu terenów cennych przyrodniczo.
30	Osoba fizyczna	202/2	KR	Usunięcie drogi			Przedmiotowa droga jest potrzebna do zapewnienia komunikacji z terenami poza granicami planu.
		45	MN, RN	Wydłużenie drogi wewnętrznej			Uwzględniono w części zapewniające dojazd do wskazanych nieruchomości.
		55	KR	Usunięcie drogi			Przedmiotowa droga jest potrzebna do zabezpieczenia obsługi komunikacyjnej w tej części gminy
		56/4, 56/5	KR	Usunięcie drogi			Przedmiotowa droga jest potrzebna do zabezpieczenia obsługi komunikacyjnej w tej części gminy.
31	Sp z o.o.		RN	Dopuszczenie fotowoltaiki na terenach rolnych			Uwzględniono w części.

32	Sp z o.o.		RN, RZN	Dopuszczenie fotowoltaiki na terenach rolnych			Uwzględniono w części w której uwaga nie była sprzeczna z uwagami podmiotów posiadający tytuł prawny do nieruchomości.
33	Pięć osób fizycznych	194/17, 194/25, 194/34	ZN, WS, RN	Zmiana na zabudowę mieszkaniową			Teren znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
34	Osoba fizyczna	2/7	LS, ZN	Zmiana na zabudowę zagrodową			Uwzględniono w części. Grunty leśne są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
35	Osoba fizyczna	96/1	MR, KR	Zmiana przebiegu drogi			Uwzględniono w części.
		96/1	ZP, LS	Zmiana na zabudowę mieszkalną			Uwzględniono w części. Grunty leśne są objęte ochroną na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
36	Osoba fizyczna	72/16, 72/23	RZ	Zmiana na zabudowę mieszkaniową			Teren znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
37	Parafia Rzymskokatolicka PW. Św. Trójcy	214/7	UK	Korekta oznaczenia na rysunku planu oraz usunięcie zapisów odnośnie obiektu wpisanego do rejestru zabytków			Uwzględniono w części. Dokonano korekty oznaczenia. Zapisy odnośnie obiektów zabytkowych są prawidłowe i zostały uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
		211	KOP, ZP	Zmiana na zabudowę usługową z zielenią			Uwzględniono w części. Przeznaczono teren na cele usług lub obsługi komunikacyjnej z możliwością realizacji zieleni.
		128/3, 130/3, 133/3, 137/3, 138/5	MN, MN-U, KR	Pozostawienie terenu zgodnie z obecnym wykorzystaniem lub odstąpienie od robienia planu			Przedmiotowy teren został przeznaczony zgodnie z polityką przestrzenną określoną w studium w powiązaniu przestrzennym z terenami sąsiednimi i wyznaczoną podstawową obsługą komunikacyjną. Przy tym zgodnie z obowiązującymi przepisami do czasu zagospodarowania tego terenu zgodnie z ustaleniami planu, możliwa jest kontynuacja obecnego wykorzystania.
				Zmiana terenów objętych planem			Wyznaczanie terenów dla których będzie sporządzany plan miejscowy należy do wyłącznej właściwości Wójta oraz Rady Gminy.
				Brak odrębnych ustaleń dla budynków gospodarczych			Zgodnie z uwagą teren przeznaczony został jako tereny rolne z zakazem zabudowy. Brak możliwości określenia parametrów dla budynków gospodarczych.
				Na terenach RZM nie można realizować budynków mieszkalnych, ze względu na inny rodzaj przeznaczenia			Budynki mieszkalne jednorodzinne są nieodłącznym elementem zabudowy zagrodowej wraz z budynkami gospodarczymi i inwentarskimi.
				Zwiększenie minimalnej działki w zabudowie zagrodowej			Zgodnie z uwagą teren przeznaczony został jako tereny rolne z zakazem zabudowy. Brak potrzeby określania minimalnej powierzchni działki.
			RN	Na terenach związanych z rolnictwem RN nie można realizować budynków mieszkalnych jednorodzinnych			Na terenach oznaczonych symbolem RN nie przewiduje się możliwości zabudowy budynkami.

2. Uwagi złożone w trakcie II wyłożenia do publicznego wglądu nieuwzględnione przez Wójta, w części lub całości

L.p.	Podmiot	Nr działki	Przeznaczenie w projekcie planu	Uwaga	Rozstrzygniecie Rady Gminy dotyczące uwagi	Uzasadnienie

					Uwzględniona	Nieuwzględniona	
1	Trzy osoby fizyczne	69/8	RN	Zmiana na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę zagrodową			Uwzględniono w zakresie przeznaczenia pod zabudowę zagrodową. Wnioskowany teren znajduje się poza na których zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, możliwe jest realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
2	Osoba fizyczna	20/5	RZM	Zmiana na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną			Teren oznaczony znajduje się poza terenami na których zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, możliwe jest realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
3	Osoba fizyczna	39/9, 41/7, 41/8	KR ZN	Likwidacja drogi wewnętrznej oraz likwidacja pasa zieleni naturalnej			Wyznaczony pas zieleni jest potrzebny do zabezpieczenia cieku wodnego przed nadmiernym zabudowywaniem. Wyznaczona droga wewnętrzna jest niezbędna do obsługi zarówno wskazanych terenów jak i zapewnienie połączenia komunikacyjnego z działkami znajdującymi się dalej. Ponadto zaprojektowana droga wewnętrzna została po śladzie istniejącego dojazdu do nieruchomości oraz włącza się do drogi publicznej w miejscu istniejącego zjazdu.
4	Osoba fizyczna	6/2	ZN	Zmniejszenie pasa zieleni naturalnej i zmiana na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową			Wyznaczony pas zieleni jest potrzebny do zabezpieczenia cieku wodnego przed nadmiernym zabudowywaniem. Ponadto we wskazanym miejscu występują zadrzewienia śródpolne, stanowiące cenny obszar bioróżnorodności.
		1/4	RN	Zmiana na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę zagrodową			Uwzględniono w zakresie przeznaczenia pod zabudowę zagrodową. Wnioskowany teren znajduje się poza na których zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, możliwe jest realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
5	Osoba fizyczna	3/51	ZN	Zmiana na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną			Wyznaczony teren zieleni ma na celu zachowanie równowagi przyrodniczej w tej części miejscowości.
6	Osoba fizyczna	97/5	MN, KR, ZN	Zmiana na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną			Wyznaczone drogi wewnętrzne są niezbędne do zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej w tej części gminy . Wyznaczony pas zieleni jest potrzebny do zabezpieczenia cieku wodnego przed nadmiernym zabudowywaniem.
7	Osoba fizyczna	2/4	ZN, L, KR, MN	Zmiana w całości na zabudowę mieszkaniową			Uwzględniono w zakresie przeznaczenia pod zabudowę zagrodową. Wnioskowany teren znajduje się poza na których zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, możliwe jest realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ponadto część terenu stanowi użytek leśny, którego zmiana na cele nie leśne wymaga dodatkowej zgody Marszałka Województwa.
8	Osoba fizyczna	2/3		Zmiana na zabudowę mieszkaniową			Teren oznaczony znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

9	Osoba fizyczna	90/6 (w części), 90/10 (w części), 93/9 (w części), 94/21 (w części)	MN, MN-U, RZM, RZ, KR, ZN	Zmiana na tereny rolne z możliwością zabudowy			Nie uwzględniono zmiany terenów MN-U na cele zabudowy zagrodowej ze względu na optymalne położenie przy drodze publicznej i predyspozycję do rozwoju miejscowości na tym terenie. Nie uwzględniono zmiany terenu KR, jest on częścią spójnego układu komunikacyjnego zaprojektowanego w planie do obsługi wnioskowanego terenu jak i terenów sąsiednich.
		70/5, 33/4, 33/2	RN i elektrownie słoneczne	Zmiana terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową			Uwzględniono w zakresie przeznaczenia pod zabudowę zagrodową. Wnioskowany teren znajduje się poza na których zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, możliwe jest realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
10	Osoba fizyczna	14/9, 14/10	ZN, L	Zmiana terenu ZN i L na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną			Przedmiotowe tereny znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. Ponadto część terenu stanowi użytek leśny, którego zmiana na cele nie leśne wymaga dodatkowej zgody Marszałka Województwa.
11	Osoba fizyczna	52/10	ZP, KR	Zmiana terenu ZP i KR na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługową			Wyznaczony teren zieleni ma na celu zachowanie równowagi przyrodniczej w tej części miejscowości. Wyznaczona droga wewnętrzna jest niezbędna do obsługi zarówno wskazanych terenów jak i zapewnienie połączenia komunikacyjnego z działkami znajdującymi się w sąsiedztwie.
12	Osoba fizyczna	49/10	ZN	Zmniejszenie szerokości pasa zielni naturalnej			Wyznaczony pas zieleni jest potrzebny do zabezpieczenia cieku wodnego przed nadmiernym zabudowywaniem.
13	Dwie osoby fizyczne	9/10	ZN	Zmiana na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną			Wyznaczony pas zieleni jest potrzebny do zabezpieczenia cieku wodnego przed nadmiernym zabudowywaniem. Wnioskowany teren znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. przestrzennego.
		2/6	MN, KR	Zmiana przebiegu drogi wewnętrznej			Wyznaczona droga wewnętrzna jest niezbędna do obsługi zarówno wskazanych terenów jak i zapewnienie połączenia komunikacyjnego z działkami znajdującymi się w sąsiedztwie.
		3/13	ZN, L	Zmiana na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną			Przedmiotowe tereny znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania. Ponadto część terenu stanowi użytek leśny, którego zmiana na cele nie leśne wymaga dodatkowej zgody Marszałka Województwa.
14	Osoba fizyczna	94/19	MN	Przedłużenie drogi wewnętrznej o szerokości5m			Wskazana droga wewnętrzna nie jest niezbędna do zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej. Wydzielenie obsługi komunikacyjnej będzie możliwe na podstawie zapisów planu.
15	Dwie osoby fizyczne	82/7	KR	Przesunięcie drogi na działki sąsiednie			Wyznaczona droga ma służyć przede wszystkim obsłudze terenów MN, w tym działki 82/7, dla których korzyść z przyjętego planu będzie znacznie większa aniżeli dla działek sąsiednich, dla których zgodnie ze studium nie dopuszczono zabudowy mieszkaniowej. Zatem nie znajduje uzasadnienia ograniczenie możliwości wykorzystania terenów sąsiednich dla jeszcze większego zwiększenia korzyści dla właścicieli terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
16	Osoba fizyczna	105/13	KR	Likwidacja drogi 33KR na wskazanej działce			Przedmiotowa droga jest niezbędna do prawidłowej organizacji ruchu w tej części gminy. Dodatkowo droga będzie służyć m.in. obsłudze komunikacyjnej działki 105/13, umożliwiając wydzielenie nowych działek budowlanych.

17	Osoba fizyczna Dwie uwagi o tożsamej treści	82/3	KR	Przesunięcie drogi na działki sąsiednie			Wyznaczona droga ma służyć przede wszystkim dla terenów MN, w tym działki 82/3, dla których korzyść z przyjętego planu będzie znacznie większa aniżeli dla działek sąsiednich, dla których zgodnie ze studium nie dopuszczono zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Zatem nie znajduje uzasadnienia ograniczenie możliwości wykorzystania terenów sąsiednich dla jeszcze większego zwiększenia korzyści dla właścicieli terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
18	Osoba fizyczna Dwie uwagi o tożsamej treści	82/4	KR	Przesunięcie drogi na działki sąsiednie			Wyznaczona droga ma służyć przede wszystkim dla terenów MN, w tym działki 82/4, dla których korzyść z przyjętego planu będzie znacznie większa aniżeli dla działek sąsiednich, dla których zgodnie ze studium nie dopuszczono zabudowy mieszkaniowej. Zatem nie znajduje uzasadnienia ograniczenie możliwości wykorzystania terenów sąsiednich dla jeszcze większego zwiększenia korzyści dla właścicieli terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.
19	Osoba fizyczna	82/5	KR	Przesunięcie drogi na działki sąsiednie			Wyznaczona droga ma służyć przede wszystkim dla terenów MN, w tym działki 82/5, dla których korzyść z przyjętego planu będzie znacznie większa aniżeli dla działek sąsiednich, dla których zgodnie ze studium nie dopuszczono zabudowy mieszkaniowej. Zatem nie znajduje uzasadnienia ograniczenie możliwości wykorzystania terenów sąsiednich dla jeszcze większego zwiększenia korzyści dla właścicieli terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

3. Uwagi złożone w trakcie III wyłożenia do publicznego wglądu nieuwzględnione przez Wójta, w części lub całości

L.p.	Podmiot	Nr działki	Przeznaczenie w projekcie planu (wersja z III wyłożenia)	Uwaga	Rozstrzygniecie Rady Gminy dotyczące uwagi		Uzasadnienie
					Uwzględniona	Nieuwzględniona	
1	Osoba fizyczna		KR	Zmienić na drogi publiczne oraz poszerzenie pasa drogowego do 12m-16m			Zgodnie z polityką przestrzenną gminy nie planuje się realizacji drogi publicznej w tym miejscu. Wskazana w palnie sieć komunikacyjna wyznacza kompleksową obsługę przy uwzględnieniu interesu publicznego przy możliwie ograniczonej ingerencji w prawo własności prywatnej.
		105/13	MN	Zmiana na zabudowę mieszkaniowo - usługową			Funkcje usługowe będą możliwe do realizacji w ramach budynków mieszkalnych jednorodzinnych, na zasadach określonych w prawie budowlanym (tj. do 30% powierzchni całkowitej budynku).
		105/13	KR	Brak zgody na drogę przebiegającą przez działkę			Wyznaczona w planie droga jest niezbędna o organizacji ruchu w tej części gminy.
2	Osoba fizyczna		KR	Zmiana na drogi publiczne			Zgodnie z polityką przestrzenną gminy nie planuje się realizacji drogi publicznej w tym miejscu.
			KR	Zmienić na drogi publiczne, poszerzenie pasa drogowego do 12m-15m oraz wyznaczenie ścieżki rowerowej			Wskazana w palnie sieć komunikacyjna wyznacza kompleksową obsługę przy uwzględnieniu interesu publicznego przy możliwie ograniczonej ingerencji w prawo własności prywatnej. Na tym etapie nie przewiduje się realizacji ścieżko rowerowej w tym miejscu.
				Wprowadzenie na rysunku planu projektowanych sieci infrastruktury technicznej			Rysunek planu został sporządzony na mapie zasadniczej pobranej z zasobu geodezyjnego w zakresie przewidzianym ustawą (w tym także w zakresie sieci infrastruktury technicznej). W ustaleniach planu wskazano sposób rozwoju systemów sieci infrastruktury technicznej, co będzie uszczegółowiane wraz z faktycznymi potrzebami adekwatnie do tempa rozwoju zabudowy .
3	Osoba fizyczna	14/6	RZ	Dopuszczenie realizacji stawów			Są to tereny związane z rolnictwem, na których w ramach przeznaczania można realizować stawy hodowlane, lub towarzyszące zabudowie zagrodowej. Nie przewiduje się innych rodzajów stawów.

4	Dwie osoby fizyczne	3/51, 3/52, 3/38	ZN	Zmiana na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną			Wyznaczony teren zieleni ma na celu zachowanie równowagi przyrodniczej w tej części miejscowości.
5	Osoba fizyczna	6/2	ZN	Zmniejszenie pasa zieleni od strony rowu melioracyjnego i przeznaczenie na cele zabudowy mieszkaniowo-usługowej			Wyznaczony teren zieleni ma na celu zachowanie równowagi przyrodniczej w tej części miejscowości.
6	Osoba fizyczna	39/9, 41/7	KR	Brak zgody na wyznaczenie drogi KR			Wyznaczona w planie droga jest niezbędna o organizacji ruchu w tej części gminy.
7	Osoba fizyczna	14/9, 14/10	ZNL	Przekształcenie terenu ZN na zabudowę mieszkaniową			Przedmiotowe tereny znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania.
8	Osoba fizyczna	114	ZN	Zmiana na zabudowę mieszkaniową			Wyznaczony teren zieleni ma na celu zachowanie równowagi przyrodniczej w tej części miejscowości.
9	Osoba fizyczna	187/1, 187/2	ZN	Uwzględnienie istniejącego garażu blaszaka oraz ogrodzenia			Wyznaczony pas zieleni ma na celu zachowanie równowagi przyrodniczej w tej części miejscowości. Przy tym istniejąca zabudowa może być wykorzystywana w dotychczasowy sposób.
10	Osoba fizyczna	69/8	RZ	Zmiana na zabudowę zagrodową			Teren znajduje się w oddaleniu od projektowanych zwartych terenów zabudowy.
11	Trzy osoby fizyczne	69/8	RZ	Zmiana na zabudowę zagrodową lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną			Teren znajduje się w oddaleniu od projektowanych zwartych terenów zabudowy. Ponadto teren znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy mieszkaniowej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
12	Osoba fizyczna	2/3	9ZN	Zmiana na zabudowę mieszkaniową			Teren oznaczony znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
13	Osoba fizyczna	2/6	MN, KR	Przesunięcie drogi wewnętrznej			Przedmiotowa droga jest potrzebna do zapewnienia kompleksowej obsługi komunikacji w tej części gminy.
14	Osoba fizyczna	15/37	MN	Zmiana na zabudowę mieszkaniowo usługową ponieważ na działce znajduje się budynek oznaczony w ewidencji budynków jako: budynek produkcyjny, usługowy i gospdoarczy			Działka położona jest w kompleksie zabudowy mieszkaniowo jednorodzinnej. W przedmiotowym przypadku Oznaczenie budynku w ewidencji oznacza że jest to budynek gospodarczy w zabudowie zagrodowej.
15	Dwie osoby fizyczne	45, 46, 47, 52/7, 56/4, 56/5, 235, 282/2,	KR	Zmiana na drogi publiczne			Zgodnie z polityką przestrzenną gminy nie planuje się realizacji drogi publicznej w tym miejscu. Przy czym przekształcenie tej drogi na drogę publiczną będzie możliwe w przyszłości, wraz z zabudowywaniem się tych terenów.

			ZN	Usunięcie terenu zieleni			Wyznaczony teren zieleni ma na celu zachowanie równowagi przyrodniczej w tej części miejscowości.
				Brak wyznaczenia przepompowni i trafostacji			Plan umożliwia realizację infrastruktury towarzyszącej, której szczegółowa lokalizacja będzie określona w nawiązaniu do tempa rozwoju zabudowy.
				Zbyt wąskie pasy drogowe			Wskazana w palnie sieć komunikacyjna wyznacza kompleksową obsługę przy uwzględnieniu interesu publicznego przy możliwie ograniczonej ingerencji w prawo własności prywatnej.
16	Osoba fizyczna	34/2	KR	Usunięcie komunikacji wewnętrznej			Uwzględniono w części. Skorygowano drogę wewnętrzną (skrócono) przy czym pozostawiono fragment niezbędny do zabezpieczenia prawidłowej obsługi komunikacyjnej w tym miejscu.
		34/2		Zmniejszenie strefy ograniczonego użytkowania od terenu kolejowego			Strefa wynika z przepisów ustawy o transporcie kolejowym.
		34/2		Przeznaczenie całej działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej			Ze względu na potrzebę zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej na części działki wyznaczono drogę wewnętrzną.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/100/2025

Rady Gminy Juchnowiec Kościelny

z dnia 24 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Juchnowiec Kościelny (obszar planistyczny Juchnowiec Kościelny Południe) gmina Juchnowiec Kościelny.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn zm.), art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) stwierdza się, że na terenie objętym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Juchnowiec Kościelny (obszar planistyczny Juchnowiec Kościelny Południe) gmina Juchnowiec Kościelny, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane ze środków własnych Gminy Juchnowiec Kościelny z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, określają uchwalone przez Radę Gminy Juchnowiec Kościelny strategie, plany i programy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X/100/2025

Rady Gminy Juchnowiec Kościelny

z dnia 24 marca 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Uzasadnienie do uchwały nr X/100/2025 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 24 marca 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Juchnowiec Kościelny (obszar planistyczny Juchnowiec Kościelny Południe)

1.**Podstawa prawna**

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;

2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2,oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;

3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zmianami), **tj.**:

•**wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu i ochrony ładu przestrzennego zawarte w rozdziale II oraz poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych.

•**walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych.

•**wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – plan, w szczególności w rozdziale IV wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym z ustawy – Prawo ochrony środowiska.

Teren objęty planem nie wymagał - zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych uzyskania w toku procedury planistycznej zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

•**wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – zasady ochrony zabytków zostały zawarte w rozdziale V.

•**wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – w rozdziale 9 plan wprowadza ograniczenia w zabudowie związane z bezpieczeństwem ludzi i mienia, a także w zakresie obrony cywilnej.

•**walory ekonomiczne przestrzeni** – plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w ustaleniach szczegółowych planu warunki dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni, przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju.

•**prawo własności** – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenia co do przeznaczenia terenu czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

•**potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

•**potrzeby interesu publicznego** – w planie wskazano układ komunikacyjny zapewniający prawidłową obsługę terenów planu z uwzględnieniem potrzeb terenów sąsiednich. Wprowadzono także podstawową sieć powiązań ekologicznych poprawiającej jakość życia okolicznych mieszkańców. W planie wyznaczono tereny pod usługi, w tym użyteczności publicznej a także cmentarz.

•potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz zapewnienia odpowiedniej jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan w rozdziale 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną.

•zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko, umożliwienie składania wniosków oraz przeprowadzenie trzykrotnego wyłożenia do publicznego wglądu z możliwością składania uwag.

W trakcie trzykrotnego wyłożenia do publicznego wglądu do planu złożono kilkadziesiąt uwag do przedłożonego projektu, z czego większość dotyczyła przeznaczenie działek na cele budowlane oraz ograniczenie terenów przeznaczonych pod zieleń i komunikację.

•zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przy przygotowywaniu projektu planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, oraz „Prognozę oddziaływania na środowisko”

W trakcie prac projektowych wzięto pod uwagę składane wnioski i uwagi i tam gdzie było to możliwe i uzasadnione dokonano odpowiednich korekt. Wprowadzane zmiany po pierwszym i drugim wyłożeniu były na tyle istotne, że wymagały ponowienia procedury.

•Wyznaczając nowe tereny z możliwością sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

-ustalenie przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy z uwzględnieniem istniejących budynków oraz ochrony terenów sąsiednich,

-wskazanie terenów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych,

-zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej i wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

•Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Projekt planu jest zgodny z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Juchnowiec Kościelny za okres od 2018 do 2023 roku uchwaloną uchwałą Nr LIX/618/2024 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 28.02.2024 r.

Plan wskazuje na obowiązek uwzględnienia zasad uniwersalnego projektowania na etapie realizacji zabudowy.

•Wpływ na finanse publiczne.

W wyniku uchwalenia planu część terenów będzie miała zmienione przeznaczenie co w przypadku sprzedaży gruntów przełoży się na możliwość uzyskania przychodów z tytułu opłaty planistycznej. Ponadto w przypadku realizacji zabudowy zgodnie z założeniami planu zwiększą się przychody z tytułu podatku od nieruchomości. Przewiduje się pozytywny wpływ przedmiotowego planu na budżet gminy.

Mając na uwadze powyższe, przyjęcie przez Radę Gminy Juchnowiec Kościelny niniejszej uchwały jest uzasadnione.