



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 11 grudnia 2023 r.

Poz. 6479

UCHWAŁA NR LVI/441/2023 RADY GMINY TUROŚŃ KOŚCIELNA

z dnia 30 listopada 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego część wsi Niewodnica Kościelna w rejonie ulic Dąbrowskiego, Trakt Napoleoński i Topole

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890 i 2029) w związku z art. 67 ust. 3 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) oraz art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2022. r. poz. 2409, z 2023 r. poz. 1597), uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego część wsi Niewodnica Kościelna w rejonie ulic Dąbrowskiego, Trakt Napoleoński i Topole nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna” uchwalonego uchwałą Nr XVIII/89/2000 Rady Gminy Turośń Kościelna z dnia 4 lutego 2000r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Turośń Kościelna Nr XXV/189/2009 z dnia 4 lipca 2009 r. i Nr XXXIV/267/2018 z dnia 27 kwietnia 2018 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego część wsi Niewodnica Kościelna w rejonie ulic Dąbrowskiego, Trakt Napoleoński i Topole, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Przeznacza się na cele nieleśne grunty leśne nie stanowiących własności Skarbu Państwa, o łącznej powierzchni 16,3875 ha, na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego decyzją Nr DGN-III.7151.3.2023.TT z dnia 9 maja 2023 r.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. **134,133** ha, położony we wsi Niewodnica Kościelna pomiędzy ulicami: J. H. Dąbrowskiego, Trakt Napoleoński, Topole, drogą do Trypuć w obrębie Trypucie oraz teren wzdłuż rzeki Czaplbianki w sąsiedztwie terenów linii kolejowej.

4. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia w sprawie uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Turośń Kościelna;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne tworzone do aktu.

§ 3. 1. Ilekroć w treści niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np. łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i tę samą długość;
- 3) **działki o charakterze leśnym** – należy przez to rozumieć działki przeznaczone pod zabudowę, w których granicach znajdują się tereny lasów, dla których uzyskano zgodę na przeznaczenie ich na cele nieleśne; działki o charakterze leśnym zostały wyróżnione na rysunku planu;
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, energii oraz sygnałów;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć ścianą zewnętrzną budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 8) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, parkingi;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 12) **retencji wody** – należy przez to rozumieć działania prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody (opadu atmosferycznego) z działki budowlanej, terenu lub zlewni, poprzez np.: budowę urządzeń wodnych, a także wykorzystanie terenów nieutwardzonych, podmokłych, niecek chłonnych i zagłębień terenowych porośniętych roślinnością, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;
- 13) **schemacie infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 14) **strefie technicznej lub pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu; strefa techniczna i pas technologiczny to określony teren niezbędny do prawidłowej obsługi urządzeń i ich eksploatacji;
- 15) **system oznakowania** – system lokalnego oznakowania gminy przy użyciu tablic i znaków informacyjnych, w tym m.in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 16) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 17) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;

- 18) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 19) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych;
- 20) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

2. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale i niewymienionych w ust. 1, należy stosować definicje zawarte w innych obowiązujących przepisach.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu (załącznik Nr 1) są ustaleniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenów;
- 4) linie wydzielenia wewnętrznego z oznaczeniem literowym;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) dociepleń budynków istniejących,
 - b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy w kierunku ulicy, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - c) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna - o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów - o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - e) wiatrołapów, klatek schodowych i przedsionków – o wysokości maksimum 3,5 m oraz o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - f) stacji transformatorowych, budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury,
 - g) obiektów tymczasowych – o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają ich lokalizację;
- 6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 7) strefa ochronna od terenu zamkniętego;
- 8) stanowiska archeologiczne.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej i jej zasady rozrządu, ciągów pieszych, miejsc postojowych oraz inne elementy lokalizowane w liniach rozgraniczających ulic.

3. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 oraz pkt 4 i 5 za rzeczywistą lokalizację należy przyjmować oś linii.

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

- 1) **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) **RM** - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 3) **U** – zabudowa usługowa;

- 4) **R** – tereny rolnicze;
- 5) **RZ** – tereny łąk i pastwisk;
- 6) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 7) **ZL** – tereny lasów;
- 8) **W** – tereny rowów melioracyjnych;
- 9) **WS** - wody powierzchniowe śródlądowe;
- 10) **IT** – infrastruktura techniczna;
- 11) **KD** – drogi publiczne;
- 12) **KDW** – drogi wewnętrzne.

2. Połączenie oznaczeń literowych w symbolu przecinkiem oznacza równorzędność danych funkcji, przy czym funkcje te mogą występować łącznie w dowolnych proporcjach lub wymiennie w zależności od zamierzeń inwestora.

3. Przeznaczenie podstawowe terenu może być wzbogacone przeznaczeniem uzupełniającym – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

DZIAŁ II.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 6. 1. W zakresie kształtowania kompozycji przestrzennej:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na całym obszarze planu wyłącznie w formie wolnostojącej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) zachowanie istniejących budynków o parametrach i wskaźnikach zabudowy i zagospodarowania oraz funkcji innej, z możliwością ich remontu i przebudowy,
 - b) przy rozbudowie i nadbudowie istniejących budynków posiadającego inną geometrię dachu niż określona w ustaleniach szczegółowych - stosowanie geometrii dachów takiej samej jak w budynku istniejącym,
 - c) stosowanie dachów płaskich dla zabudowy o wysokości maksimum 8 m (dwie kondygnacje nadziemne), z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych;
- 3) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na całym obszarze planu w formie bliźniaczej, szeregowej i grupowej.

2. W zakresie wystroju zewnętrznego budynków:

- 1) ustala się:
 - a) formę architektoniczną budynków tworzącą kompozycyjną całość, o jednolitym rodzaju wykończenia i kolorystyce w przypadku realizacji budynków w obrębie jednej działki budowlanej,
 - b) kolorystykę ścian budynków: - maksymalnie 4 kolory na jednej elewacji, - w odcieniach bieli, beżu, żółci, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji takich, jak: drewno, kamień, cegła,
 - c) kolorystykę pokryć dachowych (nie dotyczy dachów płaskich) - w odcieniach brązu, szarości, czerni i czerwieni,
- 2) dopuszcza się dla budynków usługowych kolorystykę wynikającą z barw firmowych lub patronackich.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego. Zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. W celu ochrony i prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego:

1) ustala się:

- a) zachowanie zwartych kompleksów leśnych oznaczonych w planie symbolami **ZL**,
- b) zachowanie krajobrazu otwartego na terenach oznaczonych w planie symbolami **6.1R,RZ,W** i **6.2R,RZ,W, 7WS**,
- c) ochronę wód powierzchniowych śródlądowych rzeki Czaplinianki, na terenie oznaczonym w planie symbolem **7WS**,
- d) kształtowanie biologicznej obudowy rzeki Czaplinianki, cieków, rowów, oczek wodnych i stawów z zastosowaniem gatunków rodzimych,
- e) kształtowanie zagospodarowania w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny, szczególnie na terenach, o których mowa w lit. b poprzez m.in. zastosowanie ogrodzeń o punktowym fundamentowaniu i siatki,
- f) zachowanie ciągłości przepływu w rzece, w istniejących rowach melioracyjnych, w szczególności na terenach: **6.1R,RZ,W** i **6.2R,RZ,W, 7WS**,
- g) zachowanie i utrzymanie naturalnego krajobrazu i sposobu użytkowania torfowisk znajdujących się na terenie **6.1R,RZ,W** i **6.2R,RZ,W** oznaczonych odpowiednio na rysunku planu, na których zakazuje się:
 - ingerencji w stosunki wodne, w szczególności osuszania terenu,
 - utwardzania i wymiany gruntu,
 - lokalizowania obiektów budowlanych;

2) dopuszcza się pozostawienie do dalszego użytkowania istniejących stawów i sztucznych zbiorników wodnych z możliwością przebudowy, rozbudowy lub ich likwidacji a także budowy nowych - zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania określonymi w ustaleniach planu dla poszczególnych terenów;

3) zakazuje się:

- a) zagospodarowania terenów z wykorzystaniem odpadów (w tym gruzu budowlanego) do podnoszenia rzędnej terenu,
- b) lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyszczać wody powierzchniowe i podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz składowane odpady.

§ 8. 1. W zakresie kształtowania zieleni:

1) ustala się:

- a) pozostawienie na terenie działek o charakterze leśnym (oznaczonych odpowiednio na rysunku planu) istniejącego drzewostanu, jako minimalnej powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami **§21**.
- b) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych),
- c) kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 12;
- d) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:
 - z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,
 - w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,
 - z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych;

2) dopuszcza się wycinkę drzew, z zastrzeżeniem ust 2 pkt 2 lit b:

- a) w miejscach lokalizacji zabudowy i zagospodarowania terenu na działkach budowlanych,
- b) pod lokalizację infrastruktury technicznej i dróg,
- c) ze względów sanitarnych i zagrożenia ludzi lub mienia;

3) zakazuje się stosowania gatunków inwazyjnych na terenach zieleni urządzonej.

2. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych na częściach terenów z zespołami zieleni wysokiej, stanowiący tereny biologicznie czynny dla zabudowy, oznaczonych odpowiednio na rysunku planu:

1) ustala się:

- a) utrzymanie i ochronę istniejących zespołów zieleni wysokiej, w szczególności istniejących drzew na tych terenach oraz ich uzupełnienie a także wprowadzenie nowych nasadzeń drzew w przypadku wcześniejszych wycinek lub braku drzewostanu, z zastrzeżeniem pkt 2.
- b) wkomponowanie istniejącego drzewostanu w projektowane zagospodarowanie z przeznaczeniem pod zieleń urządzoną, kształtując ją wielopiętrowo, o wysokim stopniu bioróżnorodności,
- c) zachowanie ciągłości powiązań ekologicznych wyznaczonych zespołów z terenami leśnymi (ZL) i terenami zieleni urządzonej (ZP) pełniących funkcję klimatyczną, hydrologiczną i biologiczną,
- d) kształtowanie zagospodarowania w sposób umożliwiający migrację drobnej fauny poprzez m.in. stosowanie punktowego fundamentowania,
- e) wprowadzenie nowych nasadzeń drzew, krzewów i roślinności, z uwzględnieniem warunków siedliskowych;

2) dopuszcza się:

a) lokalizację:

- niezbędnych dojazdów i dojazdów o nawierzchniach przepuszczalnych o łącznej szerokości maksimum 4,5 m,
- altan i wiat ogrodowych do 35m²,
- niezbędnej infrastruktury technicznej;

b) dopuszcza się wycinkę w przypadkach, o których mowa w lit. a, nieprzekraczającą maksymalnie 10% terenu z zespołem zieleni wysokiej oraz zagrożenia ludzi lub mienia;

3) zakazuje się budowy budynków.

§ 9. 1. Ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

- 1) wprowadzenie zorganizowanego systemu gospodarki odpadami stałymi, tj. gromadzenia odpadów w kontenerach ustawionych na własnym terenie i zapewnienie wywozu na gminne wysypisko odpadów stałych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 2) prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów wraz z organizacją ich odbioru według rozstrzygnięć Rady Gminy Turośń Kościelna;
- 3) odpady przemysłowe oraz inne odpady niebezpieczne należy deponować zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

§ 10. W zakresie ochrony przed hałasem, ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem **MN** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) na terenach oznaczonych symbolem **MN,U** – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a przypadku realizacji na tych terenach jedynie zabudowy mieszkaniowej – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w przypadku lokalizacji jedynie zabudowy usługowej – nie ustala się, z zastrzeżeniem pkt 3,
- 3) w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu oświaty - jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Rozdział 3.

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

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w gminnej ewidencji zabytków a także obiekty będące dobrami kultury współczesnej, inne niż, o których mowa w ust. 2.

2. Obejmuje się ochroną zabytki archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oznaczone odpowiednio na rysunku planu:

- 1) stanowisko nr 2 w Niewodnicy Kościelnej, obszar AZP 38-85/48 na obszarze; obozowisko, punkt osadniczy; epoka kamienia-epoka brązu, późne średniowiecze (na terenie **6.2R,RZ,W**);
- 2) stanowisko nr 3 w Niewodnicy Kościelnej, obszar AZP 38-85/49; punkt osadniczy; epoka kamienia – epoka brązu, starożytność (na terenie **6.2R,RZ,W**);
- 3) stanowisko nr 4 w Niewodnicy Kościelnej, obszar AZP 38-85/50; punkt osadniczy; epoka kamienia – epoka brązu, późne średniowiecze (na terenie **6.2R,RZ,W**).

3. Prowadzenie robót budowlanych i innych działań w odniesieniu do zabytków archeologicznych, o których mowa w ust. 2 zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, wymaga przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę uzyskania pozwolenia na prowadzenie tych robót wydanego przez właściwego konserwatora zabytków.

§ 12. W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym odpowiednie służby konserwatorskie lub Wójta Gminy Turośń Kościelna.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. 1. Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzi drogi publiczne, o których mowa w §22 ust. 1 pkt 1.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się ich zagospodarowanie uwzględniające standardy powszechnej dostępności, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji, a w szczególności w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, elementów orientacji przestrzennej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) elementów systemu oznakowania,
 - b) oświetlenia,
 - c) słupów informacyjnych,
 - d) drzew, krzewów i roślinności niskiej,
 - e) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) wiat przystanków autobusowych,
 - g) urządzeń technicznych obsługi systemu rowerowego;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków oraz obiektów tymczasowych, innych niż wymienione w pkt 2.

Rozdział 5.

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

§ 14. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 15. 1. Na obszarze objętym planem nie ustala się terenów, dla których wymagane jest przeprowadzenie procedury scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów szczególnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scaleń i podziałów:

1) ustala się, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3:

- a) linie rozgraniczające terenów, z wyjątkiem terenów publicznych, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu,
- b) minimalna powierzchnia nowo powstającej działki budowlanej:
 - 1000 m² lub zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu - dla terenów oznaczonych w planie symbolem MN i MN,U, z zastrzeżeniem tiret drugiego,
 - 1500 m² lub zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu – dla terenów oznaczonych w planie symbolem MN i MN,U, w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na obszarze wskazanym jako działki w całości lub części o charakterze leśnym,
 - dla pozostałych terenów – nie ustala się,
- c) każda wydzielana działka budowlana musi posiadać zapewniony dojazd poprzez drogę publiczną, drogę wewnętrzną, ciąg pieszo-jezdny lub też służebność przejazdu o szerokości minimum 5 metrów.

2) dopuszcza się:

- a) wydzielanie działek pod drogi, urządzenia infrastruktury technicznej i budowle,
- b) podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania działek sąsiednich;

3) podział oraz scalanie gruntów rolnych i leśnych, zgodnie z przepisami szczególnymi.

Rozdział 7.

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

§ 16. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się:

1) lokalizacji:

- a) usług pogrzebowych oraz spalarni i spopieliarni zwłok,
- b) usług z zakresu obsługi komunikacji samochodowej (stacje paliw, diagnostyki i kontroli pojazdów, myjnie, warsztaty naprawcze, renowacyjne, stacje demontażu, lakiernie, komisy, wypożyczalnie), za wyjątkiem terenu 1.1MN,U i 1.2MN,U w liniach wydzielenia wewnętrznego „A”, z zastrzeżeniem pkt. 5,
- c) warsztatów stolarskich, ślusarskich, kamieniarskich, za wyjątkiem terenu 1.1MN,U w liniach wydzielenia wewnętrznego „A”;

2) baz transportowych i budowlanych,

3) obiektów budowlanych z powłok pneumatycznych i namiotów,

- 4) przechowywania, magazynowania (w tym zbierania) i składowania odpadów, a także ich przetwarzania - nie dotyczy wstępnego przechowywania odpadów przez ich wytwórcę;
- 5) realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które powodują przekroczenia standardów jakości środowiska oraz uciążliwości, poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, z wyłączeniem przedsięwzięć z zakresu transportu kolejowego.

§ 17. 1. Ustala się szerokość odpowiednio pasów technologicznych i stref technicznych stanowiących przestrzeń wokół infrastruktury technicznej, w których obowiązują ograniczenia w sposobie ich użytkowania:

- 1) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych pas technologiczny (obustronnie od osi linii):
 - a) 5 m – w przypadku linii średniego napięcia 15 kV, z przewodami izolowanymi,
 - b) 7 m – w przypadku linii średniego napięcia 15 kV, z przewodami nieizolowanymi,
- 2) dla elektroenergetycznych linii kablowych niskiego i średniego napięcia pas technologiczny - 0,5 m (obustronnie od osi sieci);
- 3) dla sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i telekomunikacyjnej strefa techniczna - określona przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu (obustronnie od osi sieci).

2. W odniesieniu do sieci gazowych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu na podstawie przepisów odrębnych w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

3. W pasach technologicznych i strefach technicznych, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej w celu prowadzenia robót budowlanych i remontów sieci;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy zastosowaniu:
 - a) rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu,
 - b) ograniczeń obowiązujących w strefach technicznych na podstawie przepisów odrębnych,
 - c) przepisów i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych.

§ 18. W zakresie obrony cywilnej, ustala się:

- 1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub występowania innego zagrożenia:
 - a) adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich, jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych w najniższych kondygnacjach budynków: - zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, - usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,
 - b) uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin p/lotniczych – w przypadku budynków bez podpiwniczenia;
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – z projektowanych studni awaryjnych zgodnie z przepisami odrębnymi, o wydajności min. 15 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanych na ul. J. H. Dąbrowskiego oraz ul. Topole;
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez istniejącą syrenę alarmową w Niewodnicy Koryckiej (działka nr 37/2) oraz projektowanymi syrenami alarmowymi o zasięgu słyszalności minimum 500 m, zlokalizowanymi: przy ul. J. H. Dąbrowskiego na działce o nr 314/2 (po za granicami planu), na terenie 8IT oraz przy ul. Topole na terenie 1.5MN,U.
- 4) dostosowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

§ 19. Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi obowiązują wymagania na podstawie przepisów odrębnych dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

§ 20. 1. Ustala się strefę ochronną od terenu zamkniętego (obszaru kolejowego – linia o znaczeniu państwowym nr 6 Warszawa Wschodnia - Zielonka-Kuźnica Białostocka – granica państwa) położonego w bezpośrednim sąsiedztwie granicy planu, oznaczonego graficznie na rysunku planu o szerokości 20 metrów od granicy obszaru kolejowego.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1:

1) nakazuje się:

- a) budynki i budowle sytuować w odległości nie mniejszej niż 10m, od granicy obszaru kolejowego, lecz nie mniej niż 20 m od osi skrajnego toru kolejowego, odległość dla budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów rekreacyjno-sportowych i budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, powinna być zwiększona w zależności od przeznaczenia budynku w celu zachowania dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonego w przepisach odrębnych,
- b) drzewa i krzewy mogą być usytuowane – w odległości nie mniejszej niż 6 m od dolnej krawędzi nasypu albo górnej krawędzi przekopu albo od zewnętrznej krawędzi rowów bocznych; w przypadku innym niż ww. w odległości nie mniejszej niż 6 m od skrajnej szyny,
- c) drzewa i krzewy, w lasach położonych w sąsiedztwie linii kolejowej, sytuować bezpośrednio za zewnętrzną krawędzią bruzdy tworzącej pas przeciwpożarowy określony w przepisach odrębnych,
- d) roboty ziemne wykonywać w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego, wykonywanie robót ziemnych w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie,

2) dopuszcza się stosowanie innych odległości niż wymienione w pkt. 1, jeśli obowiązujące przepisy dotyczące zasady zabudowy i zagospodarowania w sąsiedztwie linii kolejowej będą stanowiły inaczej lub zostanie uzyskane odstępstwo od tych przepisów.

§ 21. 1. Na poszczególnych działkach o charakterze leśnym (oznaczonych odpowiednio na rysunku planu), dla których uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne, dopuszcza się wyłączenie gruntu z produkcji leśnej maksymalnie do 500 m² dla działki budowlanej, przy jednoczesnym zachowaniu ustalonego minimalnego terenu biologicznie czynnego dla danego obszaru, z zastrzeżeniem ust. 3.2 Pozostający na działce budowlanej teren leśny, dla którego uzyskano zgodę na przeznaczenie na cele nieleśne stanowić będzie teren biologicznie czynny – dla tej działki.

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1 i § 8 ust. 1 pkt 1 nie dotyczą zabudowy usługowej na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.1MN,U, 1.2MN,U, 1.3MN,U, 1.4MN,U i 1.5MN,U.

3. Przy projektowaniu obiektów budowlanych w sąsiedztwie obszarów przeznaczonych pod tereny lasów (oznaczonych w planie symbolem ZL), lokalizacja nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy od granicy lasów, określoną na rysunku planu.

4. Dopuszcza się stosowanie innych odległości niż wymienione w ust. 4, jeżeli obowiązujące przepisy odrębne będą stanowiły inaczej lub zostanie uzyskane odstępstwo od tych przepisów.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 22. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) 1KD-Z, 2KD-L, 3KD-L oraz 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D i 9KD-D - przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 2) 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW - przeznacza się pod drogi wewnętrzne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) ulice układu podstawowego: **1KD-Z**;
- 2) ulice układu obsługującego: **2KD-L, 3KD-L** oraz **4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D**;
- 3) drogi wewnętrzne: **10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW**;
- 4) dojazdy i służebności dojazdów w ramach innych terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg:

- 1) publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

- a) **1KD-Z** – (ul. J.H. Dąbrowskiego) fragment ulicy zbiorczej znajdujący się jedynie w sąsiedztwie terenów o symbolach 1.2MN,U i 2.4MN będący chodnikiem istniejącej drogi zlokalizowanej w większości po za granicami opracowania; z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy droga rowerowa, fragment istniejącej drogi powiatowej Nr 1546 o przebiegu „Droga wojewódzka Nr 678 – Niewodnica Korycka – Niewodnica Kościelna”;
- b) **2KD-L** (ul. Topole) - ulica lokalna, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających od 14m do 16,5m, zgodnie z rysunkiem planu;
- c) **3KD-L** (ul. w kierunku miejscowości Trypucie) – fragment ulicy lokalnej, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających 12m;
- d) **4KD-D** (ul. Spacerowa) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających 10m;
- e) **5KD-D** (ul. Jagodowa) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających 8m;
- f) **6KD-D** (ul. Jeżynowa) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających od 8m do 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
- g) **7KD-D** (ul. Malinowa) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających 8m;
- h) **8KD-D** (ul. Poziomkowa) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających od 6m do 10m, zgodnie z rysunkiem planu;
- i) **9KD-D** (ul. Borówkowa) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających od 10m do 19,5m, zgodnie z rysunkiem planu;

- 2) dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2: **10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW, 17KDW, 18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW**.

4. Szerokość dróg publicznych i wewnętrznych w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 % (słownie: zero procent).

§ 23. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 1,0 miejsce parkingowe lub garażowe na 1 lokal mieszkalny;
- 2) usługi – 20 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

2. Ustala się, że do powierzchni użytkowej, dla której określa się liczbę miejsc postojowych, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni miejsc postojowych wbudowanych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 24. W zakresie lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie istniejącej infrastruktury wraz z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i rozbiórki,
 - b) budowę nowych sieci, przyłączy, obiektów i urządzeń infrastruktury, stosownie do potrzeb w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami szczególnym,
 - c) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania).
- 2) dopuszcza się:
 - a) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, przy uwzględnieniu wszystkich sieci planowanych do realizacji przedstawionych na rysunku planu,
 - b) lokalizację infrastruktury technicznej nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem zachowania infrastruktury technicznej przedstawionej na rysunku planu,
 - c) lokalizację infrastruktury technicznej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu,
- 3) przebieg tras projektowanych: przewodów wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, kanałów deszczowych, sieci gazowej, linii kablowych oraz rozmieszczenie przepompowni pokazanych na rysunku planu, ma charakter informacyjny i może ulec zmianie na etapie projektu budowlanego przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych i w sposób bezkolizyjny w stosunku do istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenu a także zgodnie z ustaleniami planu.

§ 25. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się:
 - a) sieć wodociągową gminną jako podstawowego systemu zaopatrzenia w wodę,
 - b) zasilanie w wodę z istniejących i projektowanych sieci wodociągowych,
- 2) dopuszcza się:
 - a) zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę zawarte w przepisach odrębnych,
 - b) korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach Prawa wodnego.

§ 26. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

- 1) ustala się:
 - a) sieć gminną kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych,
 - b) odprowadzenie ścieków poprzez projektowaną kanalizację sanitarną poza granice opracowania do istniejących kanałów i oczyszczalni w Turośni Kościelnej lub też do innych istniejących i projektowanych sieci kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach i projektowanej oczyszczalni ścieków na terenie 8IT;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do:
 - a) tymczasowych zbiorników bezodpływowych funkcjonujących do czasu powstania możliwości podłączenia do gminnej kanalizacji sanitarnej,
 - b) innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki dotyczące zbiorowego odprowadzania ścieków, określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

§ 27. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:

- a) grunt, przy wykorzystaniu systemów retencji wody, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 12,
 - b) do istniejących rowów melioracyjnych na terenach **6.1R,RZ,W, 6.2R,RZ,W** i rzeki Czaplinianki na terenie **7WS**, za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, drenażowej i rowów;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) do innych istniejących i projektowanych sieci kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
 - b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych;
- 3) wody opadowe i roztopowe z terenów jezdni, parkingów i terenów o innym użytkowaniu powodującym ich zanieczyszczenie, mogące stanowić potencjalne zagrożenie dla środowiska wodnego, przed odprowadzeniem do ziemi, wód powierzchniowych lub kanalizacji deszczowej należy oczyścić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaleca się:
- a) zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych w miejscu ich powstania (retencjonowanie, rozsądzanie) poprzez obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych;
 - b) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia ciągów komunikacyjnych;
- 5) zakazuje się odprowadzenia wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających.

§ 28. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:
- a) przetwarzania energii elektrycznej,
 - b) odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
 - c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych;
- 2) dopuszcza się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanych w procesach spalania paliw stałych, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego.

§ 29. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

- 1) ustala się zasilanie w gaz ziemny z sieci gazowej w drodze powiatowej Nr 1546 (**1KD-Z**), rozbudowanej na potrzeby odbiorców, w stosownym zakresie, poprzez projektowaną sieć gazową w istniejących i projektowanych drogach;
- 2) dopuszcza się:
- a) doprowadzenie paliw gazowych z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego,
 - b) stosowanie indywidualnych zbiorników paliw gazowych z zachowaniem przepisów szczególnych.

§ 30. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się:
- a) kształtowanie docelowego układu sieci średniego napięcia na obszarze planu, w zależności od wielkości zapotrzebowania mocy, poprzez istniejące i projektowane linie SN 15kV, których ilość i zasady połączeń w tworzonej sieci SN określone będą stosownie do potrzeb w opracowaniach realizacyjnych,
 - b) bezpośrednie zasilanie odbiorców energii elektrycznej z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii niskiego napięcia,
 - c) ilość, typ i moc projektowanych stacji transformatorowych SN/nn, wyniknie z zapotrzebowanej mocy poszczególnych odbiorców;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę urządzeń oraz linii średniego lub niskiego napięcia, kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) zasilanie odbiorców indywidualnych z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii przetwarzania energii wiatru, promieniowania słonecznego i energii geotermalnej.

§ 31. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej:

1) ustala się:

- a) obsługę urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych - za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych lub napowietrznych,
- b) obsługę urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) - za pośrednictwem sieci radiowej, sieci kanalizacji i kabli doziemnych lub napowietrznych oraz poprzez telefonię komórkową,
- c) obsługę łączności telefonii bezprzewodowej – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych poza obszarem opracowania oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej;

2) dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących urządzeń telekomunikacyjnych, kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 32. Jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu.

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

§ 33. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.1MN,U, 1.2MN,U, 1.3MN,U, 1.4MN,U i 1.5MN,U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) intensywność zabudowy:

- od 0 do 0,4 dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na działkach w całości lub w części o charakterze leśnym,
- od 0 do 0,8 - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na pozostałych terenach,
- od 0 do 1,2 - dla zabudowy usługowej,

b) powierzchnia zabudowy:

- maksimum 20% - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na działkach w całości lub w części o charakterze leśnym,
- maksimum 30 % - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na pozostałych terenach,
- maksimum 40% - dla zabudowy usługowej,

c) teren biologicznie czynny:

- minimum 60 % - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na działkach w całości lub w części o charakterze leśnym, z zachowaniem istniejącego drzewostanu lub jego przywrócenie poprzez nasadzenie nowego drzewostanu,
- minimum 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej na pozostałych terenach,
- minimum 20 % - dla zabudowy usługowej,

d) wysokość budynków:

- maksimum 11 m – dla zabudowy usługowej,

- maksimum 9 m (dwie kondygnacje nadziemne plus użytkowe poddasze) - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,

e) dachy, z zastrzeżeniem ust. 4:

- płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 25° do 45°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich, jak np.: łącznik, balkon, taras, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik,
- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej do 20°;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23.

4. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków posiadających inną geometrię dachu niż określona w ust. 3 pkt 1 lit. e, dopuszcza się stosowanie geometrii dachu takiej samej jak w budynku istniejącym.

5. Na terenie **1.1MN,U**, ustala się:

- 1) strefę ochronną od terenu zamkniętego (obszaru kolejowego) zgodnie z §20,
- 2) kształtowanie zabudowy poprzez lokalizację w sąsiedztwie linii kolejowej budynków i budowli przede wszystkim niepodlegających ochronie akustycznej i obiektów towarzyszących tj. budynki gospodarcze, garażowe.

6. Na terenie **1.1MN,U**, zakazuje się lokalizacji zabudowy usługowej z zakresu oświaty.

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

§ 34. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2.1MN, 2.2MN, 2.3MN, 2.4MN, 2.5MN, 2.6.1MN, 2.6.2MN, 2.6.3MN, 2.7MN, 2.8MN, 2.9MN, 2.10MN, 2.11MN, 2.12MN, 2.13MN, 2.14.1MN, 2.14.2MN, 2.15MN, 2.16MN, 2.17MN, 2.18MN, 2.19MN i 2.20MN, przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 przeznaczenie uzupełniające stanowi zabudowa usługowa.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) intensywność zabudowy:

- od 0 do 0,4 na działkach w całości lub w części o charakterze leśnym,
- od 0 do 0,8 na pozostałych terenach,

b) powierzchnia zabudowy:

- maksimum 20% - na działkach w całości lub w części o charakterze leśnym,
- maksimum 30 % - na pozostałych terenach,

c) teren biologicznie czynny:

- minimum 60 % - na działkach w całości lub w części o charakterze leśnym, z zachowaniem istniejącego drzewostanu lub jego przywrócenie poprzez nasadzenie nowego drzewostanu,
- minimum 40 % - na pozostałych terenach,

d) wysokość budynków - maksimum 9 m (dwie kondygnacje nadziemne plus użytkowe poddasze) - dla zabudowy mieszkaniowej w przypadku zabudowy z dachem symetrycznym,

e) dachy, z zastrzeżeniem ust. 5 i § 6 ust. 1 pkt 2 lit. c.:

- symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 32° do 45°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich, jak np.: łącznik, balkon, taras, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik,
- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej do 20°;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23.

5. W przypadku rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków posiadających inną geometrię dachu niż określona w ust. 4 pkt 1 lit. e, dopuszcza się stosowanie geometrii dachu takiej samej jak w budynku istniejącym.

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

§ 35. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 3.1RM, 3.2RM, 3.3RM i 3.4RM przeznacza się pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 przeznaczenie uzupełniające stanowią tereny rolnicze.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji budynków do hodowli zwierząt gospodarskich.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

- a) intensywność zabudowy - od 0 do 0,8,
- b) powierzchnia zabudowy - maksimum 15 %,
- c) teren biologicznie czynny - minimum 60 %,
- d) wysokość budynków - maksimum 11 m, przy czym budynki o funkcji mieszkalnej w zabudowie zagrodowej maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne (maksymalnie 9 m), z czego druga kondygnacja w formie dachu dwuspadowego symetrycznego,
- e) dachy, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 2 lit. c.:

- symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 32° do 45°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich, jak np.: łącznik, balkon, taras, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik,
- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej do 20°;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23.

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

§ 36. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 4.1ZL, 4.2ZL, 4.3ZL, 4.4ZL, 4.5ZL i 4.6ZL stanowią istniejące las do zachowania, z przeznaczeniem pod **tereny lasów**.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w Dziale II.

3. Prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Obsługa komunikacyjna - istniejącymi dojazdami na dotychczasowych zasadach i drogami przyległymi.

5. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 %.

§ 37. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **5.1ZP, 5.2ZP, 5.3ZP, 5.4ZP i 5.5ZP** przeznacza się **pod zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w Dziale II.

3. Dopuszcza się zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1 pod zieleń urządzoną wspólnie z bezpośrednio przyległymi terenami przeznaczonymi pod zabudowę, z zachowaniem ustaleń §37.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania w granicach działki:

- a) teren biologicznie czynny - minimum 80 %, z zachowaniem istniejącego drzewostanu, nasadzeniem nowej zieleni wysokiej i jej utrzymaniem,
- b) obsługa komunikacyjna - istniejącymi dojazdami na dotychczasowych zasadach oraz otaczającymi drogami;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) terenowych urządzeń rekreacyjnych oraz sportowych,
- b) dojazdów, dojeżdż, ciągów pieszych, przy zastosowaniu nawierzchni przepuszczalnych,
- c) altan i wiat ogrodowych do 35m²,
- d) infrastruktury technicznej;

3) zakazuje się lokalizacji budynków i parkingów.

5. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 %.

§ 38. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **6.1R,RZ,W i 6.2R,RZ,W** stanowią istniejące użytki rolne oraz rowy melioracyjne do dalszego użytkowania, z przeznaczeniem pod **tereny rolnicze, łąki i pastwiska, użytki zielone oraz rowy melioracyjne**.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w Dziale II.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1,

1) ustala się:

- a) utrzymanie naturalnego krajobrazu poprzez dotychczasowy sposób użytkowania gruntów jako terenów rolnych, pastwisk i łąk z zadrzewieniami,
- b) utrzymanie istniejących rowów melioracyjnych oraz drożność przepływu wody i ich użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi,

2) dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę rowów i urządzeń melioracji wodnych,

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, zakazuje się budowy budynków.

5. Obsługa komunikacyjna - istniejącymi dojazdami na dotychczasowych zasadach i drogami przyległymi.

6. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 %.

§ 39. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7WS** przeznacza się pod wody powierzchniowe śródlądowe (rzeka Czaplinianka).

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w Dziale II.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

1) utrzymanie naturalnego krajobrazu poprzez dotychczasowy sposób użytkowania;

2) utrzymanie rzeki oraz drożności przepływu wody i jej użytkowanie zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 % (słownie: zero procent).

§ 40. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8IT** przeznaczają się pod **infrastrukturę techniczną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) intensywność zabudowy - od 0 do 1,2,

b) powierzchnia zabudowy - maksimum 30 %,

c) teren biologicznie czynny - minimum 30 %,

d) wysokość budynków - maksimum 9 m,

e) dachy:

- płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 15° do 45°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich, jak np.: łącznik, balkon, taras, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik,

- w przypadku parterowych budynków gospodarczych, garaży, wiat dobudowanych do budynków - płaskie lub symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej do 20°;

2) obsługa komunikacyjna - od dróg przyległych;

3) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 23;

4) dopuszcza się lokalizację:

a) urządzeń wodnych,

b) oczek wodnych,

c) terenowych urządzeń rekreacyjnych oraz sportowych,

d) elementów oznakowania i informacji,

e) wolnostojących urządzeń do pozyskiwania energii z odnawialnych źródeł.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 0 % (słownie: zero procent).

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 41. W zakresie objętym niniejszą uchwałą tracą moc uchwały:

1) Nr XIII/75/99 Rady Gminy Turośń Kościelna z 12 listopada 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna.

2) Nr XXI/105/00 Rady Gminy Turośń Kościelna z 29 czerwca 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna.

3) Nr XXV/128/00 Rady Gminy Turośń Kościelna z dnia 21 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna.

4) Nr XXXII/160/01 Rady Gminy Turośń Kościelna z 24 października 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna.

5) Nr XXV/192/09 Rady Gminy Turośń Kościelna z dnia 16 lipca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Niewodnica Kościelna, gmina Turośń Kościelna.

§ 42. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Turośń Kościelna.

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

**Przewodniczący Rady
Gminy**

Jarosław Czech

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LVI/441/2023

Rady Gminy Turośń Kościelna

z dnia 30 listopada 2023 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego część wsi Niewodnica Kościelna w rejonie ulic Dąbrowskiego, Trakt Napoleoński i Topole

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 18 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 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) oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) Wprowadzenia zapisów uniemożliwiających wycinanie drzew lub zminimalizowania go np. poprzez zwiększenie powierzchni dla nowo wydzielanych działek z 800 m² do 1500 m² i z 1500 m² na 3000 m²;
- 2) Odstąpienia od poszerzenia ulicy Poziomkowej do 10 m i przedłużenia jej w kierunku rzeki;
- 3) Odstąpienia od zmiany przeznaczenia terenów lasów pod tereny budowlane;
- 4) Odstąpienia poszerzenia i przebiccia ul. Malinowej w kierunku rzeki;
- 5) Odstąpienia od lokalizacji oczyszczalni ścieków na obszarze 8IT i rozpatrzenia innej lokalizacji poza doliną rzeki Czaplinianki;
- 6) Wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach 457/2, 458 i 459 przy ul. Poziomkowej, w minimalnej odległości od rzeki 58 m;
- 7) Zmiany przeznaczenia działki nr 463/1 i 463/2 położonej na terenie 6.1R,RZ,W, na zabudowę mieszkalną jednorodziną, w minimalnej odległości od rzeki 45 m;
- 8) Niezgodności ustaleń projektu planu miejscowego z wyznaczonymi kierunkami zagospodarowania w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Turośń Kościelna;
- 9) Ujednolicenia założeń planu poprzez określenie minimalnej odległości zabudowy jednorodzinnej od rzeki na 45 m;
- 10) Przeznaczenia działek od nr 492/1 do nr 492/5, oraz od nr 492/7 do nr 492/14 zlokalizowanych przy ul. Topole pod zabudowę jednorodziną, zabudowę zagrodową i drogę wewnętrzną;
- 11) Przeznaczenia w obrębie działek nr 438/3, 438/4, 402/2, (obecnie działka 402/3 i 402/4), 403/2 i 644/2 pod zabudowę;
- 12) Przeznaczenia części działki nr 438/4 na działkę o charakterze leśnym z możliwością zabudowy jednorodzinnej od ulicy Spacerowej;
- 13) Pozostawienia działek sklasyfikowanych obecnie w ewidencji jako grunty leśne (Ls) w dotychczasowym przeznaczeniu, pod tereny lasu;
- 14) Rezygnacji z drogi wewnętrznej oznaczonej jako 13KDW i przeznaczenie jako terenu leśnego ZL;
- 15) Wprowadzenia możliwości rozbudowy gospodarstwa rolnego na działce 406/2;
- 16) Połączenia drogi 13KDW na dz. nr 429/9 z drogą 1KD-Z ul. J. H. Dąbrowskiego;
- 17) Zmiany przeznaczenia części działki nr 446/39 z zieleni urządzonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną;
- 18) Zastosowania analogicznego rozwiązania komunikacyjnego zastosowanego na terenie 2.6MN, poprzez sięgacze od drogi gminnej, w zamian proponowanych dróg 13KDW i 12KDW;

- 19) Braku konsultacji dotyczących ustaleń w zakresie kształtowania zieleni;
- 20) Braku zgody na pozostawienie terenu 4.2ZL nadal jako terenu lasu, szczególnie iż na przedmiotowym terenie brak jest istniejącego drzewostanu;
- 21) Braku zgody na proponowane powierzchnie nowo wydzielanych działek 800 m² i 1500 m²;
- 22) Braku zgody na lokalizację oczyszczalni ścieków, wykluczenia możliwości lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych na terenie planu;
- 23) Wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulicy Dąbrowskiego w pasie o szerokości 85 m oraz wzdłuż ulicy Topole w pasie o szerokości 80 m, przy zachowaniu lasu na pozostałej części działki;
- 24) Przeznaczenia działek nr 492/2, 492/3, 492/4, 492/5, 492/7, 492/8, 492/9, 492/10, na zabudowę zagrodową wraz z drogą wewnętrzną;
- 25) Usunięcia na załączniku graficznym oznaczenia obszaru jako „zespołu zieleni wysokiej” z uwagi na brak w rzeczywistości drzewostanu na tym terenie, (obszar poddany został odlesieniu w 2012 r.);
- 26) Sprzeczności ustalenia planu polegająca na przeznaczeniu terenu (3.4RM) pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi i wprowadzenie zapisu § 35 ust. 4 o zakazie lokalizacji budynków do hodowli zwierząt gospodarskich;
- 27) Wprowadzenia kontynuacji zabudowy przy Trypucie 40G wzdłuż całej działki nr 166/9 i 487 także na terenie rolnym i terenie leśnym;
- 28) Spowodowania obniżenia wartości nieruchomości w przypadku pozostawienia w projekcie planu terenu jako rolnego;
- 29) Odstąpienia od zakazu lokalizacji na całym obszarze planu zabudowy mieszkaniowej w formie bliźniaczej, szeregowej grupowej.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LVI/441/2023

Rady Gminy Turośń Kościelna

z dnia 30 listopada 2023 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego część wsi Niewodnica Kościelna w rejonie ulic Dąbrowskiego, Trakt Napoleoński i Topole inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Turośń Kościelna

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) w związku z art. 67 ust. 3 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) Rada Gminy Turośń Kościelna ustala, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jak niżej:

Na terenie objętym planem miejscowym ustala się, że zachodzi potrzeba:

- 1) budowy dróg publicznych o powierzchni ok. 2304 m²,
- 2) budowy sieci kanalizacji deszczowej o długość ok. 2791 m,
- 3) budowy sieci kanalizacji sanitarnej o długość ok. 3405 m,
- 4) budowy sieci kanalizacji sanitarnej tłocznej o długość ok. 2093 m,
- 5) budowy sieci wodociągowej o długość ok. 5749 m,
- 6) budowy linii oświetleniowej o długości ok. 2300 m.

2. Zasady finansowania zadań inwestycyjnych określonych w ust. 1.

Zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane ze środków własnych Gminy Turośń Kościelna z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych (m.in. gestorzy sieci i inwestorzy prywatni).

**Przewodniczący Rady
Gminy**

Jarosław Czech

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LVI/441/2023

Rady Gminy Turośń Kościelna

z dnia 30 listopada 2023 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 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), utworzono dane przestrzenne dla planu stanowiące załącznik w postaci cyfrowej do uchwały i obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie, część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych.

Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zmianami) w związku z art. 67 ust. 3 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), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego część wsi Niewodnica Kościelna w rejonie ulic Dąbrowskiego, Trakt Napoleoński i Topole przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXIX/235/2017 z dnia 21 grudnia 2017 r.

Na obszarze podjętej uchwały obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Nr XIII/75/99 Rady Gminy Turośń Kościelna z 12 listopada 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna.
- 2) Nr XXI/105/00 Rady Gminy Turośń Kościelna z 29 czerwca 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna.
- 3) Nr XXV/128/00 Rady Gminy Turośń Kościelna z dnia 21 grudnia 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna.
- 4) Nr XXXII/160/01 Rady Gminy Turośń Kościelna z 24 października 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna.
- 5) Nr XXV/192/09 Rady Gminy Turośń Kościelna z dnia 16 lipca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Niewodnica Kościelna, gmina Turośń Kościelna.

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na tym terenie obowiązują jedynie na niewielkich fragmentach, a ich ustalenia są uwzględnione odpowiednio w przedmiotowym projekcie planu.

Projekt planu składa się z części tekstowej, zawierającej ustalenia określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy, określone w art. 15 ust. 3 – w zależności od potrzeb oraz graficznej w formie załącznika Nr 1 – rysunku planu (sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy).

Teren objęty planem jest w niewielkim stopniu zalesiony, obserwowana jest tam jednocześnie silna presja inwestycyjna i powstawanie chaotycznie rozmieszczonej zabudowy mieszkaniowej. Ponadto fragmenty istniejących lasów są wycinane, a ich użytkowanie jest zmieniane, przez co obszar ten zmienia swój dotychczasowy charakter. W związku z tym zaistniała potrzeba wprowadzenia rozwiązań zmierzających do uporządkowania przestrzeni oraz ochrony najcenniejszych obszarów leśnych i doliny występującej tu rzeki Czaplinianki położonej w sąsiedztwie terenów rolniczych, łąk i pastwisk. Sporządzenie miejscowego planu jest jedyną skuteczną metodą umożliwiającą ochronę zasobów przyrodniczych oraz określenie optymalnego zakresu zabudowy.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmuje ok. 134,133 ha, z czego niemal 43 ha stanowią grunty leśne. Obecnie przeznaczenia na cele nieleśne wymaga 16,3875 ha gruntów leśnych. Oznacza to, że na mocy projektowanego planu ok. 27 ha gruntów leśnych utrzymane zostanie w obecnym użytkowaniu, czyli objęte ochroną planistyczną. Dołożono wszelkich starań, by na cele nieleśne przeznaczać w pierwszej kolejności mniej żyzne siedliska sąsiadujące z istniejącą zabudową i posiadające dostęp do dróg publicznych. Dodatkowo projekt planu zawiera ustalenia w zakresie kształtowania zieleni obejmujące m.in. pozostawienie na działkach budowlanych o charakterze leśnym terenu leśnego z utrzymaniem istniejącego drzewostanu lub też jego odtworzeniem, jako minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Rozwiązania służą ochronie terenów najcenniejszych i minimalizowaniu negatywnych oddziaływań, przy jednoczesnym utworzeniu rezerwy terenowej służącej zaspokojeniu bieżących potrzeb rozwojowych lokalnej społeczności. Wprowadzono zabudowę mieszkaniową na terenach położonych przede wszystkim w bezpośrednim sąsiedztwie infrastruktury drogowej oraz terenów już zabudowanych. Pozostałe tereny, tworzące zwarty kompleks leśny pozostają nadal w dotychczasowym użytkowaniu.

Głównym przeznaczeniem na terenie planu miejscowego oprócz przeznaczenia pod tereny lasów jest przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z obsługującymi je drogami publicznymi i wewnętrznymi. Plan miejscowy zakłada spójny i czytelny układ drogowy, gdzie jego trzon stanowią drogi gminne

- lokalne i dojazdowe, a także droga powiatowa. W drogach publicznych zakłada się powstawanie niezbędnej infrastruktury technicznej na tym obszarze. Uzupełnienie układu drogowego stanowią ponadto drogi wewnętrzne służące do obsługi komunikacyjnej prywatnych działek w sposób spójny z układem drogowym dróg publicznych, a także dającym możliwość podłączenia infrastruktury technicznej. Zaproponowany układ komunikacyjny daje możliwości podziału poszczególnych działek na mniejsze nieruchomości przy wyodrębnieniu fragmentów terenów na drogi wewnętrzne. Plan miejscowy ma za zadanie określić przeznaczenie terenu poprzez zaspokojenie potrzeb lokalnej społeczności wyznaczając drogi publiczne, ale też wskazuje prawidłową obsługę komunikacyjną poszczególnych działek poprzez drogi wewnętrzne, łączące się z układem dróg publicznych.

Ponadto w planie oprócz wyznaczenia zabudowy mieszkaniowej, przeznaczono też tereny pod inne funkcje. W południowo-zachodniej części planu, na terenie należącym do gminy przewidziano funkcję z przeznaczeniem pod infrastrukturę techniczną, na którym może być lokalizowana inwestycja celu publicznego.

Przewidziano możliwość lokalizacji obiektów usługowych na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie torów kolejowych jak i przy zbiegu ulic J. H. Dąbrowskiego i Topole.

Ponadto, w południowej części planu ma swój naturalny przebieg rzeka Czaplinianka. Cały przebieg rzeki, wraz z przyległymi terenami łąk i pastwisk został wyłączony z możliwości zabudowy i przeznaczony pod tereny rolnicze i rowy melioracyjne.

Nieprzekraczalne linie zabudowy zostały wyznaczone od dróg publicznych, wewnętrznych i terenów istniejących lasów, w taki sposób tak by projektowana zabudowa wpisywała się w obszar tego terenu. Określono wysokość zabudowy oraz jej gabaryty, biorąc pod uwagę istniejącą zabudowę, a także obowiązujące plany miejscowe na tym terenie. W planie wysokość zakładanej zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać 9 metrów (dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe), powierzchnia zabudowy określona została w zależności od charakteru działki maksimum od 20% do 30%, a teren biologicznie czynny minimum od 40% do 60%. Dla terenów gdzie istnieje możliwość realizacji zabudowy usługowej parametry na tych terenach wysokość maksymalna wynosi 11 metrów, a powierzchnia zabudowy i powierzchni biologicznie czynnej wynosi 40%.

Przeznaczenie poszczególnych terenów następowało w oparciu o analizy stanu istniejącego na tym terenie, potrzeby inwestycyjne, a także zgodnie z kierunkami wyznaczonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna.

W poszczególnych rozdziałach uchwały zostały szczegółowo zawarte zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z uwzględnieniem interesu prywatnego i publicznego.

W „Analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Turośń Kościelna w latach 2014-2020” będącej załącznikiem do uchwały dotyczącej oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna (uchwała Nr XXIII/186/2021 Rady Gminy Turośń Kościelna z dnia 27 maja 2021 r.) uznano, że należy kontynuować prace planistyczne na terenach, gdzie zostały podjęte uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym analiza uwzględnia potrzebę kontynuacji prac planistycznych na tym obszarze i uchwalenie przedmiotowego projektu planu.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna” uchwalonego uchwałą Nr XVIII/89/2000 Rady Gminy Turośń Kościelna z dnia 4 lutego 2000 r., zmienionego uchwałami Rady Gminy Turośń Kościelna: Nr XXV/189/2009 z dnia 4 lipca 2009r. i Nr XXXIV/267/2018 z dnia 27 kwietnia 2018 r. – tereny w planie położone są jest na obszarach wskazanym w studium, jako tereny zainwestowania – zabudowa mieszkaniowa (istniejąca i projektowana) a także na obszarach gruntów ornych pozostałych klas bonitacyjnych gleb, użytków zielonych i lasów, a także istniejącej doliny rzecznej i innych mniejszych cieków wodnych oraz obniżenia terenowe o znaczeniu lokalnym.

W tekście studium zostały wyznaczone kierunki i zasady przeznaczenia poszczególnych obszarów:

Zasady zabudowy i zagospodarowania.

1. Podstawowym instrumentem służącym do kreowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego gminy są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które powinny być zgodne z polityką przestrzenną zawartą w niniejszym studium. O zgodności planu z polityką przestrzenną decyduje tekst studium.

2. Przyjmuje się, że terenami zwartej zabudowy wsi są tereny w granicach istniejącej i projektowanej zabudowy, które powinny być ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

3. Budownictwo mieszkaniowe, zagrodowe oraz budownictwo przemysłowe, produkcji rolnej i leśnej oraz obsługi rolnictwa i leśnictwa, rzemieślnicze, usługowe, letniskowe i pensjonatowe powinno być realizowane na terenach zwartej zabudowy, lub do tej zabudowy bezpośrednio przylegających oraz położonych w jej pobliżu, pod warunkiem dostępu do drogi publicznej, z zachowaniem procedur i przepisów obowiązujących przy zmianie przeznaczenia terenu, a także w zgodności z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4. Poza terenami zwartej zabudowy dopuszcza się realizację budownictwa związanego z komunikacją i infrastrukturą techniczną oraz zabudowę letniskową, pensjonatową, obsługi turystyki oraz budownictwo zagrodowe, w tym agroturystyka, a także urządzenia i obiekty produkcji rolnej i leśnej oraz obsługi rolnictwa i leśnictwa, a także innej produkcji i usług na terenach z dobrą dostępnością komunikacyjną, między innymi przy drodze wojewódzkiej nr 678.

5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dużym zapotrzebowaniem na budownictwo mieszkaniowe lub letniskowe i rekreacyjne w tym w wyniku potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, można je także realizować na terenach specjalnie na ten cel wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w postaci zgrupowań zabudowy z zapewnieniem uzbrojenia terenu. Do czasu budowy systemów uzbrojenia technicznego dopuszcza się rozwiązania lokalne.

6. Dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką lub bezpośrednio przy granicy na zasadach określonych w przepisach szczególnych, w tym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

7. W realizacji zabudowy, lub jej uzupełnieniu należy przestrzegać następujących zasad:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych plus użytkowe poddasze,

b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej do 3 kondygnacji plus użytkowe poddasze, dla zabudowy usługowej i produkcyjnej wysokość zależna od potrzeb technologicznych,

c) w wyjątkowych sytuacjach można zezwolić dla budynków użyteczności publicznej wysokość 9 m od poziomu terenu do okapu,

d) dla zabudowy mieszkaniowej dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 32 – 45°, z poszerzonym okapem, zaś dla zabudowy produkcyjnej i usługowej dostosowane do potrzeb technologicznych,

e) w nowej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej należy zachować minimum 30% powierzchni działki biologicznie czynnej; w zabudowie zagrodowej, usługowej, rzemieślniczej i przemysłowej minimum 20%,

f) w nowej zabudowie mieszkaniowej (różnych form) należy stosować wskaźnik powierzchni zabudowy w wysokości do 40%; w pozostałej zabudowie – do 60%,

g) do prac wykończeniowych i elewacyjnych zaleca się stosowanie materiałów pochodzenia miejscowego: kamień, drewno itp.

8. Przy zagospodarowaniu terenów należy zwracać uwagę na ewentualnie znajdujące się tutaj urządzenia melioracyjne, które w razie potrzeby należy przebudować zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne.

9. Projektowana zabudowa mieszkaniowa na terenach położonych przy drogach publicznych powinna być realizowana w odległościach od dróg, z uwzględnieniem strefy uciążliwego hałasu (dla drogi S19 izofona 60 dB), wynikającego z eksploatacji dróg – należy także ograniczyć wjazdy bezpośrednie na drogi publiczne, w tym dostęp do drogi S19 tylko przez projektowane węzły drogowe.

10. Zabrania się lokalizowania wież telefonii komórkowej na terenach zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej.

11. Inwestycje celu publicznego mogą być lokalizowane na obszarze całej gminy, na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

12. Na terenie gminy wyłącza się spod zabudowy tereny:

a) lasów (z wyjątkiem lasów przeznaczanych w miejscowych planach z.p. na inne cele),

- b) trwałych użytków zielonych, w tym zmeliorowanych,
- c) gruntów rolnych klas chronionych –I-III (z wyjątkiem przeznaczanych w miejscowych planach z.p. na inne cele),
- d) dolin rzecznych, w tym tereny bezpośredniego zagrożenia powodzią,
- e) zieleni urządzonej,

Na terenach wyłączonych spod zabudowy dopuszcza się lokalizację:

- istniejącej zabudowy zagrodowej, jak też innej, oraz ich modernizację,
- inwestycji służących obsłudze tych terenów, np. leśniczówka, gajówka, urządzenia hydrograficzne, itp., inwestycji niekubaturowych, które dopuszcza ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- inwestycji liniowych urządzeń infrastruktury technicznej (napowietrznej i podziemnej),
- inwestycji drogowych polegających na modernizacji i poszerzeniu istniejących dróg, a także budowie nowych dróg,
- urządzeń turystycznych, w tym w lasach, których istnienie dopuszcza ustawa o lasach.

Cele polityki przestrzennej, tereny i zasady zagospodarowania obszarów

- utrzymanie i modernizacja istniejącego oraz dalszy rozwój potencjału zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, produkcyjnej, rzemieślniczej i usługowej oraz umożliwienie szansy kontynuowania i rozwoju działalności gospodarczej na istniejących terenach, jak też na nowych terenach wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego (...)

Ogólne kierunki i zasady zagospodarowania obszarów

- 1) sukcesywna wymiana zabudowy zdekapitalizowanej na nową, w tym dopuszcza się możliwość jej intensyfikacji poprzez lokalizację zabudowy do trzech kondygnacji i w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, a także szeregowej i bliźniaczej,
- 2) dogęszczenie zabudowy poprzez wykorzystanie terenów niezabudowanych oraz dalszy rozwój zabudowy na terenach wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego;
- 3) utrzymanie i wzbogacenie programu usługowego, rzemiosła i przemysłu nieuciążliwego poprzez realizację obiektów na terenach rolnych, jak też na terenach zabudowy mieszkaniowej;
- 4) utrzymanie, modernizacja i rozbudowa układu ulicznego w zakresie poprawy parametrów technicznych oraz realizacji brakujących nawierzchni ulic i odwodnień;
- 5) utrzymanie, modernizacja i realizacja elementów infrastruktury technicznej;
- 6) należy chronić rolniczą przestrzeń produkcyjną i lasy przed nieuzasadnionym ich przeznaczaniem na cele nierolnicze; tylko na podstawie stosownych przepisów, w tym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można przeznaczyć tereny pod inne cele niż rolnictwo i leśnictwo;
- 7) dopuszcza się możliwość zmiany ustalonych w planie funkcji terenów w drodze sporządzenia (zmiany) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Szczegółowe kierunki i zasady zagospodarowania

- 1) w odniesieniu do funkcji osadniczej, usługowo-rzemieślniczej i przemysłowej:
 - utrzymanie i modernizacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, usługowej, rzemieślniczej i przemysłowej, dopuszcza się funkcje agroturystyczne w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,
 - rozwój zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej, agroturystycznej, usługowej i rzemieślniczej na obszarach zwartej zabudowy wsi oraz na terenach przyległych do niej, lub w jej pobliżu – w drodze opracowania (zmiany) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) w odniesieniu do funkcji turystycznej i wypoczynkowej:
 - utrzymanie i modernizacja istniejącej zabudowy letniskowej, turystycznej i wypoczynkowej oraz agroturystycznej,

· rozwój na terenach do tego przydatnych zabudowy letniskowej, rekreacyjnej, turystycznej i wypoczynkowej, agroturystycznej oraz urządzeń z tym związanych, jak szlaki turystyki pieszej, rowerowej i konnej, wodnej, edukacyjnej, punkty widokowe, kąpieliska, pola biwakowe i inne urządzenia – w drodze opracowania (zmiany) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

3) w odniesieniu do funkcji komunikacji i infrastruktury technicznej:

· utrzymanie, modernizacja i rozwój istniejących urządzeń i tras komunikacyjnych oraz urządzeń i tras infrastruktury technicznej,

· dalszy rozwój urządzeń i tras komunikacyjnych oraz urządzeń i tras infrastruktury technicznej – w drodze opracowania (zmiany) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

4) w odniesieniu do funkcji rolniczych, leśnych i ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego:

· ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej i lasów przed nieuzasadnionym ich przeznaczaniem na cele nierolnicze – tylko na podstawie stosownych przepisów, w tym miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego można przeznaczyć tereny pod inne cele niż rolnictwo i leśnictwo,

· utrzymanie istniejącej struktury użytkowania gruntów i mozaikowości pól z dopuszczeniem zamiany gruntów ornych na użytki zielone i ukierunkowanie rolnictwa na gospodarkę hodowlaną,

· utrzymanie, modernizacja i rozwój niezbędnych urządzeń produkcji rolnej i leśnej oraz obsługi rolnictwa i leśnictwa,

· utrzymanie historycznie ukształtowanej sieci drożnej, rozłogów pól i formy budownictwa mieszkaniowego, zagrodowego i gospodarczego,

· dopuszcza się zalesianie gruntów rolnych i nieużytków na wniosek ich właścicieli, po opracowaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

O sposobie zagospodarowania przestrzennego decyduje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy. Dopuszcza się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w celu dostosowania funkcji poszczególnych terenów do nowych potrzeb, bez konieczności każdorazowej zmiany studium, pod warunkiem że nowe funkcje w planie będą zgodne z kierunkami i zasadami zagospodarowania poszczególnych obszarów gminy.

Teren doliny rzek (...) i innych mniejszych cieków wodnych oraz obniżen terenowych – elementy drobnoprzestrzenne systemu przyrodniczego, stanowiące ciągi przyrodnicze o znaczeniu lokalnym i funkcjach: ekologicznych, krajobrazowych i gospodarczych.

Podstawowe kierunki zagospodarowania tych obszarów to:

- zachowanie funkcji i walorów środowiska ekologicznego,

- ochrona przed nadmiernym zainwestowaniem i degradacją sanitarną.

W związku z tym powyższym przewidywane rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń Studium.

Do projektu planu została sporządzona prognoza oddziaływania na środowisko.

W opracowywanym projekcie planu uwzględniono wymagania określone w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m.in. dotyczące zachowania ładu przestrzennego, walorów ekonomicznych, przestrzeni, ochrony środowiska, ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób ze szczególnymi potrzebami.

Projekt przedmiotowego planu został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, ważąc interes prywatny i publiczny. Procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu miejscowego: składania wniosków, uwag do projektu planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz udziału w dyskusji publicznej. W projekcie planu w poszczególnych rozdziałach ujęto zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, uwzględniające interes prywatny i publiczny.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskując niezbędne opinie i uzgodnienia oraz został poddany konsultacjom społecznym. Jednocześnie projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie,

udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 z późn. zm.).

W trakcie procedury sporządzania projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, **do projektu planu wpłynęło 29 wniosków** rozpatrzonych Zarządzeniem Nr 33/2022 Wójta Gminy Turośń Kościelna z dnia 21 kwietnia 2022 r. Uwzględniono 13 wniosków, 15 wniosków nie uwzględniono, 1 uznano za bezprzedmiotowy.

Uwzględniono wnioski dotyczące: przeznaczenia gruntów leśnych na dz. nr 440/4 na cele nieleśne; przeznaczenia działki 658/1 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; przeznaczenia działki 658/1 na budowlaną; przeznaczenia części działki nr 447/6 jako działki leśnej; zachowania terenu zielonego na działce nr 447/6; przeznaczenia działek nr 446/17, 446/18, 446/20, 446,21, 446/36, 446/39 pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą z zakazem zabudowy szeregowej; przeznaczenia działki nr 424/3 pod drogę dojazdową wewnętrzną połączoną z drogą publiczną tj. ulicą H. Dąbrowskiego; dachów o dowolnej formie (tj. płaskie, jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe) nr 424/2, 424/3, 424/5, 424/6, 424/7, 424/8, 424/9, 424/10, 424/11, 424/12, 424/13, 424/14 dla zabudowy o funkcji usługowej lub usługowo-mieszkaniowej; zakazu lokalizowania na całym obszarze objętym opracowaniem zabudowy o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, przemysłowej, produkcyjnej, sakralnej oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko; umożliwienia realizacji kanalizacji sanitarnej w kierunku rzeki Czaplinianki w ul. Spacerowej lub nowoprojektowanej drodze na działce 440; wykluczenia zabudowy mieszkaniowej szeregowej i wielorodzinnej w przypadku przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub mieszkaniowo-zagrodową; wskazania maksymalnej wysokości - 9 metrów dla zabudowy mieszkaniowej; przeznaczenia działek nr 425, 426, 427, 428 pod zabudowę jednorodzinną.

Nie uwzględniono wniosków dotyczących:

- 1) przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne oraz przeznaczenie działki nr 446/39 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne oraz przeznaczenie działki nr 446/45 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) przeznaczenia działki nr 447/6 pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną;
- 4) wytyczenia na działce leśnej nr 447/6, 85 metrowego pasa gruntu wzdłuż ulic: gen. H. Dąbrowskiego i wzdłuż ulicy Topole oraz przeznaczenie go pod zabudowę jednorodzinną oraz wielorodzinną w postaci budynków w zabudowie szeregowej;
- 5) zachowania terenów zielonych (leśnych) na działkach nr 446/17, 446/18, 446/20, 446,21, 446/36, 446/39;
- 6) przeznaczenia działek nr 424/5, 424/6, 424/7, 424/8, 424/9 pod funkcje mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;
- 7) przeznaczenia działek nr 424/10, 424/11, 424/12, 424/13, 424/14 pod funkcje mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej;
- 8) przeznaczenia działki nr 424/2 pod funkcje mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, a także pod funkcje usługową z zakresu zamieszkania zbiorowego, handlu i biur (tj. usługi nieuciążliwe np. sklep spożywczy, usługi kosmetyczne, fryzjerskie, prywatne gabinety lekarskie);
- 9) przeznaczenia działki nr 424/3 pod funkcje mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej, a także pod funkcje usługową z zakresu zamieszkania zbiorowego, handlu i biur (tj. usługi nieuciążliwe np. sklep spożywczy, usługi kosmetyczne, fryzjerskie, prywatne gabinety lekarskie);
- 10) przeznaczenia działki nr 424/6 pod drogę dojazdową wewnętrzną połączoną z drogą publiczną tj. ulicą H. Dąbrowskiego;
- 11) wysokości zabudowy maksymalnie do 15 m od poziomu terenu, do trzech kondygnacji nadziemnych na działkach o nr 424/2, 424/3, 424/5, 424/6, 424/7, 424/8, 424/9, 424/10, 424/11, 424/12, 424/13, 424/14;
- 12) objęcie ochroną terenów leśnych a także zakaz zabudowy terenów leśnych i ich przekształcania na tereny budowlane bądź rolne;

13) ustalenia parametrów dla zabudowy o wskaźniku intensywności zabudowy na 0,25, budynki mieszkaniowe o wysokości do max. 2 kondygnacji, szerokość elewacji 20 m – połacie wielo i dwuspadowe - połacie od 25 do 45 stopni;

14) uwzględnienia terenów rekreacyjnych ogólnodostępnych typu plac, skwer;

15) przeznaczenia działki nr 429/7 z leśnej pod zabudowę jednorodzinną.

Uzasadnienie nieuwzględnienia ww. wniosków:

Ad. 1. Wniosku nie uwzględnia się w zakresie przeznaczenia całego terenu działki 446/39 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jedynie część działki przeznaczona będzie pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN), a część działki nr 446/39 stanowiącej las, przeznaczone będzie pod zieleń urządzoną (ZP) do wykorzystania, jako część rekreacyjną przy przewidywanej na tej działce zabudowie mieszkaniowej (MN).

Ad. 2. Wniosku nie uwzględnia się w zakresie przeznaczenia całego terenu działki 446/45 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Planuje się przeznaczenie fragmentu terenu zlokalizowanego w głębi działki nr 446/45 stanowiącego las, do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu (ZL). Wraz z terenem leśnym na sąsiedniej działce stanowi powiązania przyrodnicze z terenami przyległymi o funkcji rolniczej (R,RZ,W). Wniosek będzie jednakże uwzględniony w zakresie przeznaczenia części działki nr 446/45 zlokalizowanej bezpośrednio przy ulicy Poziomkowej pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną (MN).

Ad. 3 i 4. Wniosku nie uwzględnia się w zakresie przeznaczenia działki nr 447/6 pod funkcję mieszkaniową. Teren stanowiący las w rejonie ul. Gen. H. Dąbrowskiego i ul. Topole, planuje się do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu (ZL) z uwagi na uwarunkowania środowiskowe. Wg uproszczonego planu urządzenia lasu, zajmowany jest przez ponad stuletnie zbiorowisko lasu mieszanego świeżego. Jest to stanowisko żyzne, bardzo dobrze wykształcone, z istotnym udziałem sosny, świerka i dębu. Pełni istotne funkcje przyrodnicze i krajobrazowe, bierze udział w kształtowaniu lokalnego mikroklimatu, stanowi też schronienie drobnej zwierzyny, w tym ptaków. Jest też istotną ostoją fauny o znaczeniu lokalnym. Enklawy takie jak ta stanowią o unikalności Niewodnicy Kościelnej i jej zniszczenie byłoby niepowetowaną stratą. Wnioskowany obszar do zmiany przeznaczenia z terenów leśnych na budowlane ograniczyłby też istniejące powiązania dużego kompleksu leśnego z pozostałymi obszarami. Wprowadzenie na tym terenie zabudowy wprowadziłoby podział tego obszaru i stanowiłoby barierę dla bytujących tam zwierząt. Z uwagi na uwarunkowania środowiskowe przewiduje się zachowanie więc przeznaczenia tych terenów jako leśne.

Ad. 5. Wniosku nie uwzględnia się w zakresie przeznaczenia działek pod teren leśny, gdyż jest nie stanowią one zwartego kompleksu leśnego a jedynie pojedyncze fragmenty lasu, które częściowo zostaną przeznaczone pod zieleń urządzoną, z koniecznością zachowania istniejącego drzewostanu.

Ad. 6. Wniosku nie uwzględnia się w zakresie lokalizacji funkcji mieszkaniowej w zabudowie bliźniaczej i szeregowej. Zabudowa mieszkaniowa w Niewodnicy Kościelnej to zabudowa jednorodzinna wolnostojąca o charakterze rezydencjalnej – ekstensywna. Zabudowa bliźniacza i szeregowa, która jest intensywną zabudową mieszkaniową nie występuje na tym terenie. Z uwagi, więc na utrzymanie spójnego charakteru Niewodnicy Kościelnej nie przewiduje się tych form zabudowy. Zakłada się jednakże przeznaczenie działek o nr 424/5, 424/6 (część działki) 424/7, 424/8, 424/9, pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie wolnostojącej (MN).

Ad. 7. Wniosku nie uwzględnia się w zakresie przeznaczenia działek 424/10, 424/11, 424/12, 424/13, 424/14 pod funkcję mieszkaniową gdyż planuje się do pozostawienia ich w dotychczasowym użytkowaniu (ZL) czyli jako las, który wraz z terenem leśnym na sąsiednich działkach stanowi powiązania przyrodnicze z terenami przyległymi o funkcji rolniczej (R,RZ,W). Wnioskowane obszary do zmiany przeznaczenia z terenów leśnych na budowlane ograniczają istniejące powiązania dużego kompleksu leśnego z pozostałymi obszarami. Wprowadzenie na tym terenie zabudowy wprowadziłoby podział tego obszaru i stanowiłoby barierę dla bytujących tam zwierząt.

Ad. 8. Wniosku nie uwzględnia się w zakresie przeznaczenia działki 424/2 pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną w zabudowie bliźniaczej i szeregowej. Zabudowa mieszkaniowa w Niewodnicy Kościelnej to zabudowa jednorodzinna wolnostojąca o charakterze rezydencjalnej – ekstensywna. Zabudowa bliźniacza i szeregowa, która jest intensywną zabudową mieszkaniową nie występuje na tym terenie. Z uwagi, więc na utrzymanie spójnego charakteru Niewodnicy Kościelnej nie przewiduje się tych form zabudowy. Przewiduje się jednakże przeznaczenie działki 424/2 pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą (MN) z dopuszczeniem na tych działkach funkcji usługowej (U).

Ad. 9. Wniosku nie uwzględnia się w zakresie przeznaczenia działki 424/3 pod funkcję mieszkaniową gdyż jest to istniejący dojazd który jest przewidziany do dalszego wykorzystania jako dojazd do sąsiednich działek.

Ad. 10. Wniosku nie uwzględnia się w zakresie przeznaczenia działki 424/6 w całości pod drogę, ponieważ część tej nieruchomości planuje się do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu (ZL).

Ad. 11. Wniosku nie uwzględnia się w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy do 15 m. Wnioskowana wysokość 15 m dla przyszłej zabudowy przekracza znacznie wysokość istniejącej zabudowy oraz planowanej zabudowy w projekcie planu, która będzie nawiązywać do obecnego zagospodarowania. Ponadto Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Turośń Kościelna w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej określone zostały jej parametry. Lokalizacja wnioskowanych trzech kondygnacji nadziemnych na tym terenie jest możliwa, przy czym wysokość 15 metrów jest wysokością przekraczającą wskazania ww. dokumentu. W związku z powyższym na działkach wskazanych pod zabudowę nie uwzględnia się wniosku w tym zakresie.

Ad. 12. Presja inwestycyjna i działania zmierzające do wylesienia gruntów leśnych z pominięciem procedury planistycznej, wprowadza chaos i może doprowadzić do wycinki drzewostanu na dużej części tych terenów. W związku z tym zaistniała potrzeba wprowadzenia rozwiązań zmierzających do uporządkowania przestrzeni oraz ochrony najcenniejszych obszarów leśnych i doliny rzeki. Sporządzenie miejscowego planu jest jedyną skuteczną metodą umożliwiającą ochronę zasobów przyrodniczych oraz określenie optymalnego zakresu zabudowy.

Ustalenia projektu planu miejscowego są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska a oddolnymi potrzebami rozwoju. Projekt planu ma za zadanie m.in. zachowane powiązań pomiędzy terenami leśnymi a otwartymi w dolinie rzeki i zachowanie balansu pomiędzy ochroną środowiska a nową zabudową.

Obszary przeznaczone pod nową zabudowę zlokalizowane będą więc w ciągu już istniejącej zabudowy, co zminimalizuje jej pośrednie oddziaływanie na florę i faunę lasów. Ograniczono też dopuszczalny udział procentowy zabudowy działki, tak aby znaczącą jej część nadal stanowiła powierzchnia biologicznie czynna i to z koniecznością zachowania istniejącego drzewostanu. Takie rozwiązania w planie ograniczą negatywny efekt zmiany przeznaczenia gruntów leśnych, a także umożliwią zachowanie charakteru osiedla, jako „zielonego” i harmonijnego z otaczającym go lasem.

Dodatkowo projekt planu zawierać będzie ustalenia w zakresie kształtowania zieleni obejmujące m.in. pozostawienie na działkach budowlanych o charakterze leśnym terenu leśnego z utrzymaniem istniejącego drzewostanu, jako minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Przedstawione powyżej rozwiązania służą ochronie terenów najcenniejszych i minimalizowaniu negatywnych oddziaływań, przy jednoczesnym utworzeniu rezerwy terenowej służącej zaspokojeniu bieżących potrzeb rozwojowych lokalnej społeczności.

Dlatego też wniosek o ochronę wszystkich gruntów leśnych i wykluczenie ich spod zabudowy nie jest uwzględniony, jednakże część terenów, które pełnią istotne funkcje przyrodnicze i krajobrazowe oraz stanowią też schronienie drobnej zwierzyny, w tym ptaków, będzie przeznaczona nadal pod tereny lasów.

Ad. 13. W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Turośń Kościelna w przypadku realizacji zabudowy określone zostały też parametry, które należy uwzględnić w planach miejscowych - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej wysokość została określona do 2 kondygnacji nadziemnych plus użytkowe poddasze, a dachy symetryczne dwu - lub wielospadowe o nachyleniu połaci 32 – 45°. Studium nie jest aktem prawa miejscowego, ale określa kierunki polityki przestrzennej gminy a plan miejscowy musi to uwzględniać. W związku z powyższym zarówno ograniczenie wysokości do dwóch kondygnacji jak i zaniżony wskaźnik intensywności nie jest tu uzasadniony, a kąty dachów odbiegają od wskazanych w studium. Dlatego też nie uwzględnia się wniosków w tym zakresie. Ponadto nie przewiduje się w planie określenia szerokości elewacji, gdyż parametr ten stosuje się w przypadku ustalania warunków zabudowy na pojedynczą działkę budowlaną i nie jest to parametr obowiązkowy w planie miejscowym zgodnie z art. 15 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ad. 14. Lokalizacja inwestycji celu publicznego, w tym też możliwość realizacji terenu rekreacyjnego jest możliwa na działce nr 314/2 przy ul. H. Dąbrowskiego, na terenie przylegającym bezpośrednio do projektu planu. Obszar ten jest terenem gminnym i stanowi wystarczający obszar do realizacji różnych celów publicznych. Przedmiotowa działka jest objęta inną procedurą planistyczną i zlokalizowana jest poza granicami przedmiotowego projektu planu, dlatego też przedmiotowy wniosek został nieuwzględniony.

Ad. 15. Umożliwienie zmiany przeznaczenia z terenów leśnych na budowlane na całym wnioskowanym terenie ograniczyłoby w sposób istotny powiązania przyrodnicze z pozostałymi obszarami oraz wprowadziłoby podział tego obszaru i stanowiłoby barierę dla bytujących tam zwierząt. Dlatego też przewiduje się przeznaczenie części gruntów pod zabudowę jednorodzinną wolnostojącą (MN), a pozostałą część, planuje się do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu (ZL) czyli jako las, który wraz z terenem leśnym na sąsiednich działkach pozostanie istotnym powiązaniem przyrodniczym z terenami przyległymi o funkcji rolniczej (R,RZ,W).

Uznano za bezprzedmiotowy wniosek dotyczący przeznaczenia działki nr 471/1 pod zabudowę jednorodzinną

Przyjęto następującą argumentację uznania ww. wniosku za bezprzedmiotowy:

Wniosek bezprzedmiotowy - nie dotyczy terenu objętego opracowaniem. Działka zlokalizowana jest poza granicami projektu planu.

Projekt planu został też przedłożony do odpowiednich organów, celem uzgodnienia i zaopiniowania rozwiązań zawartych w planie. Uwzględnione zostały wszystkie stanowiska organów w zakresie składanych zastrzeżeń, co do rozwiązań zawartych w planie. Po uzyskaniu niezbędnych opinii i uzgodnień, wystąpiono o zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Została uzyskana pozytywna opinia Izby Rolniczej w tym zakresie oraz wydana pozytywna Decyzja Marszałka Województwa Podlaskiego na przeznaczenie na cele nieleśne części terenów znajdujących się w obszarze opracowania, stanowiących lasy niepaństwowe.

Projekt planu został też wyłożony do publicznego wglądu, a w tym czasie można było składać uwagi oraz wziąć udział w dyskusji publicznej. Wyłożenie trwało w dniach od 12 października do 1 listopada 2022, uwagi można było składać do dnia 15 listopada 2022 r. Dyskusja publiczna odbyła się 12 października 2022 r. o godz. 15⁰⁰ w siedzibie Urzędu Gminy Turośń Kościelna przy ul. Białostockiej 5. Informacja dotycząca terminu wyłożenia projektu planu i nieprzekraczalnego terminu składania uwag do projektu została, zgodnie z ww. ustawą, podana w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz w Internecie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był też dostępny na stronach internetowych urzędu w tym czasie. Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 95/2022 Wójta Gminy z dnia 9 grudnia 2022 roku. Do wyłożonego projektu planu złożono 33 uwagi z czego 9 uwag zostało uwzględnionych, 23 nie uwzględniono, 1 uznano za bezprzedmiotową. Po uwzględnieniu uwag projekt planu został odpowiednio zmieniony i w niezbędnym zakresie powtórzono uzgodnienia, a następnie wyłożono do publicznego wglądu projekt planu w zakresie wprowadzonych zmian.

Ponowne wyłożenie do publicznego wglądu w zakresie wprowadzonych zmian odbyło się w dniach od 8 lutego do 28 lutego 2023 r. a uwagi można było składać do 14 marca 2023 r. W tym czasie zorganizowana była też dyskusja publiczna w dniu 16 lutego 2023 r. Informacja dotycząca terminu wyłożenia projektu planu i nieprzekraczalnego terminu składania uwag do projektu została, zgodnie z ww. ustawą, podana w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz w Internecie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był dostępny na stronach internetowych urzędu.

Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 30/2023 Wójta Gminy z dnia 14 kwietnia 2023 r. Złożono 14 uwag z czego 3 uwagi zostały uwzględnione, 2 nie uwzględniono, 9 uznano za bezprzedmiotowe. Po uwzględnieniu uwag projekt planu został odpowiednio zmieniony i w niezbędnym zakresie po raz kolejny powtórzono uzgodnienia, a następnie wyłożono do publicznego wglądu projekt planu w zakresie wprowadzonych zmian.

Kolejne wyłożenie do publicznego wglądu w zakresie wprowadzonych zmian odbyło się w dniach od 11 maja do 31 maja 2023 r. a uwagi można było składać do 14 czerwca 2023 r. W tym czasie zorganizowana była też dyskusja publiczna w dniu 17 maja 2023 r. Informacja dotycząca terminu wyłożenia projektu planu i nieprzekraczalnego terminu składania uwag do projektu została, zgodnie z ww. ustawą, podana w lokalnej prasie, na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy oraz w Internecie na stronie Biuletynu Informacji Publicznej. Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był dostępny na stronach internetowych urzędu.

Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 48/2023 Wójta Gminy z dnia 30 czerwca 2023 r. Złożono 6 uwag, z czego 4 uwagi zostały nie uwzględnione, 2 uznano za bezprzedmiotowe.

Ostatecznie, po trzykrotnym wyłożeniu projektu planu, 12 uwag zostało uwzględnionych, 29 uwag nieuwzględnionych, a 12 uwag zostało uznanych za bezprzedmiotowe, gdyż nie dotyczyły zakresu wyłożenia.

Przyjęto następującą argumentację nieuwzględnienia uwag – numeracja zgodnie z załączoną na końcu listą nieuwzględnionych uwag.

Ad. pkt 1

W projekcie planu zawarte już są zapisy, które mają przeciwdziałać wycince drzewostanu, o którym mowa w uwadze. Należy podkreślić, że jedynie częściowo tereny leśne są przeznaczone w planie pod zabudowę a pozostają nadal terenem lasu ok. 27 ha. Określono i oznaczono działki o charakterze leśnym, na terenach, na których obowiązują odmienne ustalenia w stosunku do innych terenów, biorące pod uwagę uwarunkowania tego terenu i dążenie do zachowania istniejącego drzewostanu. Ponadto wszystkie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy tj. powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy jak i powierzchnia biologicznie czynna jest dostosowana do charakteru tych terenów. Projekt planu zawiera rozwiązania, które ograniczają zagospodarowanie działek o charakterze leśnym i wykluczają lokalizacje budynków na części terenów gdyż linia zabudowy jest ukształtowana w taki sposób by pozostawić pas zieleni (wraz z drzewostanem) na części terenu. Najważniejszym założeniem planu jest utrzymanie na tym terenie jedynie możliwości lokalizacji zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej. To tego typu obiekty są charakterystyczne dla tego obszaru, dlatego też bardziej intensywne formy zabudowy mieszkaniowej tj. zabudowa bliźniacza czy szeregowa są wykluczone na tym terenie. Ponadto z analizy stanu istniejącego wynika, iż powierzchnia działek w Niewodnicy wynosi od 800 m² do nawet ponad 3000 m². Większość jednak to działki o powierzchni 1000-2000 m². W związku z powyższym na całym obszarze planu na terenie leśnym, który został przeznaczony w planie pod zabudowę, wyznaczono minimalną wielkość nowej działki na 1500 m². Taka powierzchnia przyczyni się do zachowania istniejącego, rezydencjalnego charakteru zabudowy. Zakłada się jednak ponowną analizę i korektę powierzchni nowo wydzielanych działek, w odniesieniu do działek innych niż o charakterze leśnym.

Ad. pkt 2

Biorąc pod uwagę istniejącą już zabudowę i zagospodarowanie, zaproponowane rozwiązanie jest optymalne. Parametry dróg gminnych na całym obszarze zostały dostosowane do potrzeb i komfortu użytkownika. Zaprojektowana szerokość 10 m zapewni nie tylko prawidłową obsługę komunikacyjną tego terenu, poprzez jej odpowiednią szerokość, ale też umożliwi lokalizację tam niezbędnej infrastruktury, przyczyni się też do sprawnego ruchu pojazdów w nagłych przypadkach - dla służb np. pogotowia ratunkowego czy straży pożarnej. Ulica Poziomkowa jest poszerzona jedynie na fragmencie gdzie teren jest obecnie niezagospodarowany a planowane jest wprowadzenie zabudowy po obu stronach ulicy Poziomkowej.

Ponadto, ulice Spacerowa i Poziomkowa tworzą bardzo ważne powiązanie układu drogowego gminy z drogami wyższych klas a ich przebieg umożliwia też doprowadzenie infrastruktury technicznej. Drogi gminne łączą się też z drogami wewnętrznymi zapewniając spójną obsługę całego tego terenu. W tym przypadku jest to więc konieczne by ukształtować prawidłowo układ drogowy, ponieważ teren przekształca się i będzie w przyszłości zabudowany. Należy też podkreślić, iż proponowane rozwiązania wpisują się w zasadę zrównoważonego rozwoju.

Ad. pkt 3

Presja inwestycyjna i działania zmierzające do wylesienia gruntów leśnych z pominięciem procedury planistycznej, wprowadza chaos i może doprowadzić do wycinki drzewostanu na dużej części terenów. W związku z tym zaistniała potrzeba wprowadzenia rozwiązań zmierzających do uporządkowania przestrzeni oraz ochrony najcenniejszych obszarów leśnych i doliny rzeki Czaplinianki. Sporządzenie miejscowego planu jest jedyną skuteczną metodą umożliwiającą ochronę zasobów przyrodniczych oraz określenie optymalnego zakresu zabudowy.

Ustalenia projektu planu miejscowego są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska a oddolnymi potrzebami rozwoju.

Należy też podkreślić, iż rozwiązania proponowane zachowują balans pomiędzy ochroną środowiska, mieszkańcami tych terenów, a potrzebami i oczekiwaniami właścicieli tych terenów. Ograniczono udział procentowy zabudowy działki, tak aby znacząca jej część nadal stanowiła powierzchnię biologicznie czynną i to z koniecznością zachowania istniejącego drzewostanu. Takie rozwiązania w planie ograniczą negatywny efekt zmiany przeznaczenia gruntów leśnych, a także umożliwią zachowanie charakteru osiedla, jako „zielonego” i harmonijnego z otaczającym go lasem. W ostatnich latach wycinka lasów na tym terenie spowodowała zaburzenie charakteru tego miejsca, pomimo iż drzewostan został wycięty, część terenów położonych bliżej obszaru rzeki została pozostawiona nadal jako tereny lasów, gdzie gospodarka leśna nadal może być prowadzona.

Teren objęty planem wynosi 134,133 ha z czego niemal 43 ha stanowią grunty leśne. Na funkcję inną niż leśna przeznaczane jest ok. 16 ha, a część terenów uzyskało już wcześniej możliwość wylesienia na mocy obowiązujących obecnie aktów prawa miejscowego. Oznacza to, że na mocy projektowanego planu ok. 27 ha gruntów leśnych utrzymane zostanie w obecnym użytkowaniu, czyli objęte ochroną planistyczną jako teren lasów. Nie może więc być mowy o drastycznym ograniczeniu czy wylesieniu tych terenów. Dołożono wszelkich starań, by na cele nieleśne przeznaczać w pierwszej kolejności mniej żyzne siedliska sąsiadujące z istniejącą zabudową, obszary pozbawione drzewostanu i posiadające dostęp do dróg publicznych. Dodatkowo projekt planu zawiera ustalenia w zakresie kształtowania zieleni obejmujące m.in. pozostawienie na działkach budowlanych o charakterze leśnym terenu leśnego z utrzymaniem istniejącego drzewostanu, jako minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Przedstawione powyżej rozwiązania służą ochronie terenów najcenniejszych i minimalizowaniu negatywnych oddziaływań, przy jednoczesnym utworzeniu rezerwy terenowej służącej zaspokojeniu bieżących potrzeb rozwojowych lokalnej społeczności.

Ad. pkt 4

Ul. Malinowa pozostaje w swoim dotychczasowych parametrach i nie przewiduje się jej przedłużenia w kierunku rzeki, ani też jej poszerzenie. Jedyna zmiana planowana w obrębie ul. Malinowej to niezbędne poszerzenie (trójkąty widoczności) przy połączeniu z ulicą Topole.

Ad. pkt 5

Na terenie opracowywanego planu Gmina nie posiada żadnej innej nieruchomości która mogła by być brana pod uwagę na lokalizację infrastruktury technicznej. Planowane przedsięwzięcie polegające na budowie mechaniczno – biologicznej oczyszczalni ścieków w postaci 2 modułów po 1000 RLM każdy w technologii obrotowych złoż biologicznych na działce nr ewid. 457/3, Niewodnica Kościelna zakłada proces technologiczny prowadzony w oczyszczalni realizowany w obiektach zamkniętych, są to procesy głównie tlenowe. Obrotowe złoża biologiczne, osadniki wstępne, osadniki wtórne będą posiadały osłony z tworzywa sztucznego ograniczające ewentualną emisję zapachów. Urządzenie do mechanicznego oczyszczania ścieków (sitopiaskownik) będzie umieszczony w wentylowanej zabudowie kontenerowej. Na tej podstawie można wnioskować, że po zrealizowaniu oczyszczalni nie będzie uciążliwa dla otoczenia i jej potencjalne oddziaływanie na otoczenie zamyka się w granicach ogrodu.

Ad. pkt 6, 7 i 8

Obszar 3.1RM i 3.2RM ten z uwagi na bliskie sąsiedztwo rozlewiska i terenu rzeki Czaplinianki nie powinien być przeznaczany pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Jednakże na wymienionych terenach istnieje możliwość lokalizacji funkcji o charakterze siedliskowym i rolniczym, z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo z terenami doliny rzeki. Zabudowa na tych terenach, wspomagać będzie możliwość wykorzystania terenu rolnego, a jednocześnie stanowi przejście pomiędzy zabudową mieszkaniową a doliną rzeki.

Obszar 6.1R,RZ,W z zakresie działek 457/2, 458 i 459 położony jest, zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Turośń Kościelna, na terenie wyłączonym spod zabudowy, na terenie trwałych użytków zielonych, w tym zmeliorowanych.

W ramach ustaleń planu wprowadzono możliwość lokalizacji zabudowę na obszarach już istniejącej zabudowy, w bezpośrednim jej sąsiedztwie oraz na obszarach gdzie planowana jest zabudowa w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy.

Wprowadzana zabudowa na terenie planu miejscowego jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Turośń Kościelna. W tekście studium zostały wyznaczone kierunki i zasady przeznaczenia poszczególnych obszarów, a w szczególności określone zasady zabudowy i zagospodarowania:

1. Podstawowym instrumentem służącym do kreowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego gminy są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które powinny być zgodne z polityką przestrzenną zawartą w niniejszym studium. O zgodności planu z polityką przestrzenną decyduje tekst studium.

2. Przyjmuje się, że terenami zwartej zabudowy wsi są tereny w granicach istniejącej i projektowanej zabudowy, które powinny być ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

3. Budownictwo mieszkaniowe, zagrodowe oraz budownictwo przemysłowe, produkcji rolnej i leśnej oraz obsługi rolnictwa i leśnictwa, rzemieślnicze, usługowe, letniskowe i pensjonatowe powinno być realizowane na terenach zwartej zabudowy, lub do tej zabudowy bezpośrednio przylegających oraz położonych w jej pobliżu, pod

warunkiem dostępu do drogi publicznej, z zachowaniem procedur i przepisów obowiązujących przy zmianie przeznaczenia terenu, a także w zgodności z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

4. Poza terenami zwartej zabudowy dopuszcza się realizację budownictwa związanego z komunikacją i infrastrukturą techniczną oraz zabudowę letniskową, pensjonatową, obsługi turystyki oraz budownictwo zagrodowe, w tym agroturystyka, a także urządzenia i obiekty produkcji rolnej i leśnej oraz obsługi rolnictwa i leśnictwa, a także innej produkcji i usług na terenach z dobrą dostępnością komunikacyjną, między innymi przy drodze wojewódzkiej nr 678.

5. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dużym zapotrzebowaniem na budownictwo mieszkaniowe lub letniskowe i rekreacyjne w tym w wyniku potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, można je także realizować na terenach specjalnie na ten cel wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w postaci zgrupowań zabudowy z zapewnieniem uzbrojenia terenu. Do czasu budowy systemów uzbrojenia technicznego dopuszcza się rozwiązania lokalne.

6. Inwestycje celu publicznego mogą być lokalizowane na obszarze całej gminy, na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ad. pkt 9

Nie możliwym jest też wprowadzenie jednej odległości dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, na niemalże 600-set metrowym odcinku wzdłuż rzeki i zbliżenie lokalizacji zabudowy do rzeki na odległość 45 m, gdyż występują tu bardzo różne uwarunkowania i ustalenia Studium. Zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Turośń Kościelna *teren doliny rzek (...) i innych mniejszych cieków wodnych oraz obniżen terenowych – to elementy drobnoprzestrzenne systemu przyrodniczego, stanowiące ciągi przyrodnicze o znaczeniu lokalnym i funkcjach: ekologicznych, krajobrazowych i gospodarczych.*

Podstawowe kierunki zagospodarowania tych obszarów to:

- zachowanie funkcji i walorów środowiska ekologicznego,
- ochrona przed nadmiernym zainwestowaniem i degradacją sanitarną.

Ład przestrzenny jest rozumiany nie tylko w kierunku wyznaczania terenów pod zabudowę, ale i wyznaczania terenów chroniących obszary przyrodniczo cenne – jakim jest m. in. istniejące tereny torfowisk, tereny łąk i pastwisk wraz z melioracją w dolinach rzek.

Obszar doliny meandruje, a granica doliny nie ma jednakowej odległości od samej rzeki, co zostało uwidocznione w ramach ustaleń planu miejscowego. Ponadto w ramach doliny występuje tu również istniejąca zabudowa w różnej odległości od samej rzeki Czaplinianka (np. tereny 2.19MN, 2.15MN czy też 1.4MN, U gdzie znajduje się istniejący budynek młyna – usytuowany bezpośrednio na brzegu rzeki). Istniejąca zabudowa, zgodnie z zasadami zabudowy i zagospodarowania opisanymi w Studium, daje możliwość jej pozostawienie oraz lokalizacji nowej zabudowy na terenach bezpośrednio przylegających do niej oraz na obszarze położonym w jej pobliżu.

W związku z powyższym ujednolicenie założeń w tym zakresie nie jest możliwe.

Ad. pkt 10

W związku z położeniem wskazanych działek na terenach użytków rolnych i w obrębie doliny rzeki Czaplinianki niewskazany jest przeznaczenie tego całego obszaru pod zabudowę. Zasadą zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego jest nie tylko wyznaczanie terenów pod zabudowę, ale i wyznaczanie terenów chroniących, które są cenne przyrodniczo m.in. takich jak istniejące tereny torfowisk, tereny łąk i pastwisk wraz z melioracją w dolinach rzek. Część działek, których dotyczy uwaga, położone są bezpośrednio w rejonie torfowiska, a część z nich stanowią tereny zmeliorowanych użytków zielonych. W związku z powyższym a także mając na względzie ustalenia Studium w odniesieniu od dolin rzecznych, tereny takie muszą być wyłączone spod zabudowy poprzez zachowanie funkcji i walorów środowiska ekologicznego.

Pomimo nieuwzględnienia uwagi przewiduje się weryfikację ustaleń w zakresie działek położonych wzdłuż ulicy Topole (w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy istniejącej po drugiej stronie drogi, a także w ramach zabudowy istniejącego młyna) i rozważenie możliwości dopuszczania na tych działkach lokalizacji zabudowy, jako kontynuacji istniejącej zabudowy, uwzględniając tym samym wydane warunki zabudowy. Zakładane rozwiązanie byłoby zgodne z kierunkami Studium i zawartymi tam zasadami zabudowy oraz zagospodarowania terenów.

Ad. pkt 11 i 12

Presja inwestycyjna i działania zmierzające do wylesienia gruntów leśnych z pominięciem procedury planistycznej, wprowadza chaos i może doprowadzić do wycinki drzewostanu na dużej części tych terenów. W związku z tym zaistniała potrzeba wprowadzenia rozwiązań zmierzających do uporządkowania przestrzeni oraz ochrony najcenniejszych obszarów leśnych i doliny występującego tu rzeki. Sporządzenie miejscowego planu jest jedyną skuteczną metodą umożliwiającą ochronę zasobów przyrodniczych oraz określenie optymalnego zakresu zabudowy. Ustalenia projektu planu miejscowego są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska, a potrzebami rozwoju. W ramach wskazanym działek większość z nich została przeznaczona pod zabudowę, jedynie tereny 4.1ZL i 5.1ZP zostały przeznaczone odpowiednio pod teren lasu i teren zieleni urządzonej. Obszar położony 4.1ZL (działka 644/2) położony jest w rejonie doliny rzeki i stanowi naturalne tereny powiązań przyrodniczych, i migracji zwierząt. Na części działki nr 438/4 została wprowadzona możliwość zabudowy, pozostały teren wskazany został pod zieleni urządzonej (5.1ZP) i został wyłączony spod zabudowy, by utrzymana była zasadna proporcjonalności a także by utrzymać charakter Niewodnicy Kościelnej jako obszaru zurbanizowanego w którym towarzyszą tereny lasów i drzew wysokich. Należy podkreślić, że zasadną przyjętą w planie jest przeznaczenie większych terenów leśnych jedynie w części pod zabudowę, tak by cały obszar opracowania nie stracił charakteru ekstensywnej zabudowy rezydencjonalnej. W związku z powyższym wskazane jest pozostawienie terenu 4.1ZL i 5.1ZP w obecnym przeznaczeniu, pozostałe tereny są przeznaczone pod zabudowę.

Ad. pkt 13

Presja inwestycyjna i działania zmierzające do wylesienia gruntów leśnych z pominięciem procedury planistycznej, już wprowadziły chaos i doprowadziły do wycinki drzewostanu na dużej części terenów objętych planem. Wskazane obszary są obecnie pozbawione drzewostanu, dlatego też jedynym narzędziem, które może zahamować drastyczne zmiany w krajobrazie tego terenu jest plan miejscowy. Procedura planistyczna ma wprowadzić rozwiązania porządkującą przestrzeń oraz ochronę istniejących nadal najcenniejszych obszarów leśnych i doliny rzeki. Sporządzenie miejscowego planu jest jedyną skuteczną metodą umożliwiającą ochronę zasobów przyrodniczych oraz określenie optymalnego zakresu zabudowy. Ustalenia projektu planu miejscowego są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska a oddolnymi potrzebami rozwoju.

Należy też podkreślić, iż rozwiązania proponowane w planie zachowują balans pomiędzy ochroną środowiska, mieszkańcami tych terenów, a potrzebami i oczekiwaniami właścicieli tych terenów. Na terenach 1.3MN,U, 2.5MN, 2.6MN i 2.13MN ograniczono udział procentowy zabudowy działki, tak aby znacząca jej część nadal stanowiła powierzchnię biologicznie czynną i to z koniecznością zachowania istniejącego drzewostanu. Ponadto w ramach rozwiązań planistycznych została wprowadzona ochrona lokalnych wartości przyrodniczych na częściach terenów z zespołami zieleni wysokiej, stanowiącej tereny biologicznie czynny dla zabudowy i koniecznością jej zachowania oraz uzupełnienia. W związku z powyższym w przypadku braku drzewostanu na tych obszarach będzie obowiązek jego przywrócenia, by pomimo możliwości wprowadzenia zabudowy, utrzymać charakter leśny i rezydencjalny tych obszarów.

Proponowane rozwiązania w planie ograniczą negatywny efekt zmiany przeznaczenia gruntów leśnych, a także umożliwią zachowanie charakteru osiedla, jako „zielonego” i harmonijnego z otaczającym go lasem. W ostatnich latach wycinka lasów na tym terenie spowodowała zaburzenie charakteru tego miejsca, pomimo iż drzewostan został wycięty część terenów położonych bliżej obszaru rzeki została pozostawiona nadal jako tereny lasów (4.1ZL, 4.2ZL), gdzie gospodarka leśna nadal będzie prowadzona.

Pomimo nieuwzględnienia uwagi analizowane będą zapisy, które w jednoznaczny sposób nakazywać będą przywracanie wyciętego drzewostanu (nowe nasadzenia) na obszarach działek o charakterze leśnym wskazanych w planie.

Ad. pkt 14

Ustalenia projektu planu miejscowego są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska a oddolnymi potrzebami rozwoju.

Należy też podkreślić, iż rozwiązania proponowane w planie zachowują balans pomiędzy ochroną środowiska, mieszkańcami tych terenów, a potrzebami i oczekiwaniami właścicieli tych terenów. Na terenie drogi wewnętrznej brak jest istniejącego drzewostanu. Proponowane rozwiązania są kompromisowe i ograniczą dalsze wycinanie lasów. Droga 13KDW została wyznaczona na bazie istniejącego dojazdu. Ponadto, działki z których została wydzielona droga wewnętrzna, częściowo zostały przeznaczone pod zabudowę a częściowo nadal będą stanowić teren lasu, by utrzymana była zasadna proporcjonalności, a także by utrzymać charakter Niewodnicy Kościelnej

jako obszaru zurbanizowanego w którym towarzyszą tereny lasów i drzew wysokich. Należy podkreślić, że zasadną przyjętą w planie jest przeznaczenie większych terenów leśnych jedynie w części pod zabudowę, tak by cały obszar opracowania nie stracił charakteru ekstensywnej zabudowy rezydencjonalnej. W związku z innymi uwagami, dotyczącymi tego rejonu zostanie wprowadzona korekta rozwiązań obejmujących teren drogi wewnętrznej 13KDW.

Ad. pkt 15

Obszar działki o głębokości około 180 metrów od ul. Dąbrowskiego w kierunku rzeki został przeznaczony pod zabudowę i została przeprowadzona procedura odlesienia. Należy też podkreślić, iż rozwiązania proponowane w planie zachowują balans pomiędzy ochroną środowiska, mieszkańcami tych terenów, a potrzebami i oczekiwaniami właścicieli tych terenów. Ustalenia projektu planu miejscowego są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska a oddolnymi potrzebami rozwoju. Pomimo nieuwzględnienia uwagi zostaną skorygowane zapisy dotyczące obszaru 2.1MN by umożliwić rozbudowę gospodarstwa rolnego na tym obszarze.

Ad. pkt 16

W związku z innymi uwagami, dotyczącymi tego rejonu zostanie wprowadzona korekta rozwiązań obejmujących teren drogi wewnętrznej 13KDW oraz terenów 1.3MN,U i 2.6MN, przy czym nie przewiduje się połączenia drogi wewnętrznej 13KDW z ul. Dąbrowskiego, z uwagi na zmianę przebiegu układu komunikacyjnego na działce nr 429/9, poprzez uwzględnienie dokonanego podziału.

Ad. pkt 17

Presja inwestycyjna i działania zmierzające do wylesienia gruntów leśnych z pominięciem procedury planistycznej, wprowadza chaos i już doprowadziła do wycinki drzewostanu na dużej części tych terenów. W związku z tym zaistniała potrzeba wprowadzenia rozwiązań zmierzających do uporządkowania przestrzeni oraz ochrony najcenniejszych obszarów leśnych i doliny rzeki. Sporządzenie miejscowego planu jest jedyną skuteczną metodą umożliwiającą ochronę zasobów przyrodniczych oraz określenie optymalnego zakresu zabudowy. Ustalenia projektu planu miejscowego są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska, a potrzebami rozwoju. W ramach wskazanej działki większa jej część została przeznaczona pod zabudowę i uzyskała zgodę na wyłączenie terenu z produkcji leśnej, jedynie jej dwa fragmenty skrajne zostały przeznaczone pod tereny zieleni urządzonej. Obszary te mogą zostać zagospodarowane wraz z obszarami działek budowlanych. Takie założenia planu pozwalają zachować zasadę proporcjonalności, a także by utrzymać charakter Niewodnicy Kościelnej jako obszaru zurbanizowanego w którym towarzyszą tereny lasów i drzew wysokich. Należy podkreślić, że zasadną przyjętą w planie jest przeznaczenie większych terenów leśnych jedynie w części pod zabudowę, tak by cały obszar opracowania nie stracił charakteru ekstensywnej zabudowy rezydencjonalnej.

Ad. pkt 18

Drogi wewnętrzne nie zaliczają się do dróg publicznych w ramach dróg gminnych. Projektowany układ drogowy jest przeprowadzony w taki sposób by każda z działek prywatnych poszczególnych właścicieli miała możliwość korzystania niezależnie z tych dojazdów. Rozwiązanie komunikacyjne z zastosowaniem sięgaczy musiałoby w całości być realizowane przez gminę i musiałby nastąpić wykup działek. Proponowane rozwiązanie jest bardziej uniwersalne i daje możliwość realizacji dojazdów zarówno samym właścicielom gruntów jak i ewentualnie gminie.

Ad. pkt 19

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określa procedurę i kolejność działań podejmowanych w trakcie prac planistycznych. Plan został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 ustawy. Procedurę prowadzono w sposób umożliwiający udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym. Powiadamiania mieszkańców o kolejnych etapach procedury planistycznej oraz prowadzonych w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko konsultacji społecznych określono w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. Zgodnie z art. 17 pkt 1 ww. ustawy cyt.: „(...) wójt (...) ogłasza w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie, a także w sposób zwyczajowo przyjęty w danej miejscowości, o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do planu, nie krótszy niż 21 dni od dnia ogłoszenia;”. W związku z tym można było składać wnioski do planu, które zostały rozpatrzone przez wójta gminy. Projekt planu został też wyłożony do publicznego wglądu, a w tym czasie można było składać uwagi oraz

wziąć udział w dyskusji publicznej. W związku z powyższym wszystkie wymogi zawarte w przepisach zostały dochowane.

Ad. pkt 20

Presja inwestycyjna i działania zmierzające do wylesienia gruntów leśnych z pominięciem procedury planistycznej, wprowadziła chaos i doprowadziła do wycinki drzewostanu na dużej części terenów objętym planem. W związku z tym zaistniała potrzeba wprowadzenia rozwiązań zmierzających do uporządkowania przestrzeni oraz ochrony najcenniejszych obszarów leśnych i doliny rzeki. Sporządzenie miejscowego planu jest jedyną skuteczną metodą umożliwiającą ochronę zasobów przyrodniczych oraz określenie optymalnego zakresu zabudowy. Ustalenia projektu planu miejscowego są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska, a potrzebami rozwoju. Obszar położony 4.2ZL położony jest w rejonie doliny rzeki i stanowi naturalne tereny powiązań przyrodniczych, i migracji zwierząt. Obszary działek, pomimo wycinki drzewostanu nadal stanowią użytek leśny, a dalsze utrzymywanie, w tym nowe nasadzenia, wpłyną korzystanie na przedmiotowy obszar. Argumentem przesądzającym o wskazaniu bądź wykluczeniu obszary do zachowania jako teren leśny wcale nie stanowił istniejący drzewostan. Należy podkreślić, że zasadną przyjętą w całym planie jest przeznaczenie większych terenów leśnych jedynie w części pod zabudowę, tak by cały obszar opracowania nie stracił charakteru ekstensywnej zabudowy rezydencjonalnej. W ramach terenu planu, na dużej części działek stanowiących obecnie użytki leśne (w tym te pozbawione drzewostanu) została wprowadzona możliwość zabudowy, jednakże zachowaniu zasadny proporcjonalności a tak by utrzymać charakter Niewodnicy Kościelnej jako obszaru zurbanizowanego w którym towarzyszą tereny lasów i drzew wysokich.

Ad. pkt 21

Z analizy stanu istniejącego wynika, iż powierzchnia działek w Niewodnicy Kościelnej wynosi od 800 m² do nawet ponad 3000 m². Większość jednak nieruchomości stanowią działki o powierzchni 1000-2000 m². W związku z powyższym na całym obszarze planu na terenie leśnym, który został przeznaczony w planie pod zabudowę, wyznaczono minimalną wielkość nowej działki na 1500 m². Taka powierzchnia przyczyni się do zachowania istniejącego, rezydencjonalnego charakteru zabudowy. Wprowadzane wielkości działek mają przede wszystkim zachować ekstensywny rodzaj zabudowy na tym terenie.

W związku ze złożoną uwagą w pkt 1. zakłada się jednak ponowną analizę i korektę powierzchni nowo wydzielanych działek, w odniesieniu do działek innych niż o charakterze leśnym.

Ad. pkt 22

Zapisy zakazujące realizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko lub powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska oraz uciążliwości, dotyczą jedynie takich przedsięwzięć gdzie oddziaływanie wykracza poza teren, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny.

Do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko zalicza się instalacja do oczyszczania ścieków, przewidziane do obsługi liczby mieszkańców nie mniejszej niż 400 równoważnej liczby mieszkańców w rozumieniu art. 86 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo wodne, która jest planowana na terenie 8IT przy czym procesy technologiczne prowadzone w przedmiotowej oczyszczalni są przewidziane do realizowania w obiektach zamkniętych i są to procesy głównie tlenowe. Obrótowe złoża biologiczne, osadniki wstępne, osadniki wtórne będą posiadały osłony z tworzywa sztucznego ograniczające ewentualną emisję zapachów. Urządzenie do mechanicznego oczyszczania ścieków (sitopiaskownik) będzie umieszczony w wentylowanej zabudowie kontenerowej. Na tej podstawie można wnioskować, że po zrealizowaniu oczyszczalni nie będzie uciążliwa dla otoczenia i jej potencjalne oddziaływanie na otoczenie zamyka się w granicach ogrodzenia, dlatego też nie będzie przeciwwskazań do realizacji takiego przedsięwzięcia w planie.

Przewiduje się analizę zapisu dotyczących zakazów w par. 16 pkt 5, z uwagi na pojawiające się w tym zakresie wątpliwości mieszkańców.

Ad. pkt 23

Teren stanowiący las w rejonie ul. Gen. H. Dąbrowskiego i ul. Topole, planuje się do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu (ZL) z uwagi na uwarunkowania środowiskowe. Wg uproszczonego planu urządzenia lasu, zajmowany jest przez ponad stuletnie zbiorowisko lasu mieszanego świeżego. Jest to stanowisko żyzne, bardzo dobrze wykształcone, z istotnym udziałem sosny, świerka i dębu. Pełni istotne funkcje przyrodnicze

i krajobrazowe, bierze udział w kształtowaniu lokalnego mikroklimatu, stanowi też schronienie drobnej zwierzyny, w tym ptaków. Jest też istotną ostoją fauny o znaczeniu lokalnym. Enklawy takie jak ta stanowią o unikalności Niewodnicy Kościelnej i jej zniszczenie byłoby niepowetowaną stratą. Wnioskowany obszar do zmiany przeznaczenia z terenów leśnych na budowlane ograniczyłby też istniejące powiązania dużego kompleksu leśnego z pozostałymi obszarami. Wprowadzenie na tym terenie zabudowy wprowadziłoby podział tego obszaru i stanowiłoby barierę dla bytujących tam zwierząt. Z uwagi na uwarunkowania środowiskowe przewiduje się zachowanie więc przeznaczenia tych terenów jako leśne.

Ad. pkt 24

W związku z położeniem wskazanych działek na terenach użytków rolnych i w obrębie doliny rzeki Czaplinianki niewskazany jest przeznaczenie tego całego obszaru pod zabudowę. Zasadą zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego jest nie tylko wyznaczanie terenów pod zabudowę, ale i wyznaczanie terenów chroniących, które są cenne przyrodniczo m.in. takich jak istniejące tereny torfowisk, tereny łąk i pastwisk wraz z melioracją w dolinach rzek. Część działek, których dotyczy uwaga, położone są bezpośrednio w rejonie torfowiska, a część z nich stanowią tereny zmeliorowanych użytków zielonych. W związku z powyższym a także mając na względzie ustalenia Studium w odniesieniu od dolin rzecznych, tereny takie muszą być wyłączone spod zabudowy poprzez zachowanie funkcji i walorów środowiska ekologicznego.

Ad. pkt 25

Zgodnie z Ustawą z dnia 28 września 1991 r. o lasach z art. Art. 3. lasem w rozumieniu ustawy jest grunt:

1) o zwartej powierzchni co najmniej 0,10 ha, pokryty roślinnością leśną (uprawami leśnymi) – drzewami i krzewami oraz runem leśnym – lub przejściowo jej pozbawiony:

- a) przeznaczony do produkcji leśnej lub
- b) stanowiący rezerwat przyrody lub wchodzący w skład parku narodowego albo
- c) wpisany do rejestru zabytków;

2) związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.

Działki na wskazanych terenach w uwadze, stanowią w większości grunt leśny - Ls. Pomimo iż są to tereny z usuniętym już wartościowym przyrodniczo drzewostanem, miejsca wolne od wysokiej roślinności, zalesienia czy zadrzewienia, ale nadal zgodnie z klasyfikacją gruntów stanowią użytek leśny LS (zgodnie z Ustawą o lasach z art. 3, pkt 1 i aktualnie jest traktowany jako przejściowo pozbawiony roślinności leśnej). W projekcie planu obszar stanowiący obecnie użytek leśny został odpowiednio oznaczony jako działki o charakterze leśnym.

Zgodnie z ewidencją gruntów oraz mapą zasadniczą działki od 424/5 do 424/14, są nadal gruntem leśnym, a zgodnie z art. 7 ust. 1 ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych – przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagającego zgody, dokonuje się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, sporządzonym w trybie określonym w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Dopiero teraz, w aktualnie opracowywanym projekcie planu, część przedmiotowego terenu zostaje nijako uwolniona od obostrzeń i regulacji prawnych z ww. ustawy i przeznaczona pod zabudowę. Wprowadzone możliwości zabudowy w projekcie planu dla terenów oznaczonych w ewidencji jako lasy (Ls), uzyskanie zgodny na odlesienie terenów, powoduje wzrost wartości nieruchomości i w żaden sposób nie ogranicza to możliwości korzystania z nieruchomości. Nie ma, więc podstawy do zastosowania w tym przypadku art. 36. Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdzie właścicielowi przysługuje prawo do odszkodowania. W przypadku nie uchwalenia projektu planu lub braku wprowadzenia na tym terenie możliwości lokalizacji zabudowy przeznaczenie terenu nie zmieniłoby się i nadal teren ten pozostawał by lasem, w ramach którego obowiązują regulacje zawarte w ustawie o lasach i ustawie o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Jednakże mając na uwadze różne wnioski mieszkańców dotyczące całego opracowania, w projekcie planu uwzględniono potrzebę wprowadzenia na tych terenach zabudowy mieszkaniowej poprzez przeznaczenie części gruntów leśnych na cele nieleśne, jak i zachowanie unikatowego charakteru Niewodnicy Kościelnej poprzez wyznaczenie części terenów pod zespoły zieleni wysokiej i włączenia tych terenów w zagospodarowanie działek budowlanych w formie ogrodów przydomowych i zieleni towarzyszącej zabudowie, z zachowaniem drzewostanu

i ustalonym wysokim procentem powierzchni biologicznie czynnej. Fragmenty obecnie istniejącego gruntu leśnego w projekcie planu zostały, więc wskazane jako zespoły zieleni wysokiej do zachowania, a w przypadku braku drzew do uzupełnienia przede wszystkim drzewostanem oraz innymi formami zieleni. Obszary wyznaczono w sposób spójny, utrzymując jednolity charakter, a ich położenie umożliwia zachowanie kompleksu zielonego na większym terenie, łączącym się ze sobą. Tereny te mogą być także bilansowane do ustalonej w projekcie planu powierzchni biologicznie czynnej. Utrzymano więc zasadę wyznaczenia zespołów zieleni wysokiej przyjętą nie tylko dla działek wymienionych w uwadze ale dla całego planu, w odniesieniu do wszystkich gruntów obecnie stanowiących użytek leśny a przeznaczonych w planie pod zabudowę. Takie ustalenia pozwolą na utrzymanie charakterystycznego elementu krajobrazu Niewodnicy Kościelnej, jakim jest występująca zabudowa w otoczeniu drzewostanu wysokiego.

Ad. pkt 26

Określenie „teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych” zostało zastosowane zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Zabudowa zagrodowa może występować w połączeniu z gospodarstwem o różnorodnym charakterze.

Z uwagi na istniejącą zabudowę mieszkaniową na terenie Niewodnicy Kościelnej a także występujące tu funkcje rekreacyjne, siedliskowe i rolne, w projekcie planu wykluczona została możliwość lokalizacji zabudowy służącej hodowli zwierząt, z uwagi na uciążliwości z tym związane. Dlatego też w zakresie projektu planu na wydzielonych terenach 3.1RM, 3.2RM, 3.3RM i 3.4RM możliwa jest zabudowa jedynie związana z gospodarstwem rolnym i ogrodniczym.

Wobec czego uwagę nieuwzględniono.

Ad. pkt 27

Złożona uwaga o podobnym brzmieniu była już rozpatrywana we wcześniejszym etapie i została uwzględniona poprzez umożliwienie lokalizacji zabudowy na części wskazanego terenu. Wobec powyższego nastąpiła konieczność powtórzenia procedury w zakresie niezbędnych uzgodnień i ponownego wyłożenia do publicznego wglądu. Aktualnie została, więc wyznaczona ciągłość zabudowy od działki z istniejącą zabudową poprzez części działek nr 166/9 i 487 z przeznaczeniem terenu pod funkcję związaną z zabudową zagrodową. Zabudowa na tych terenach, wspomagać będzie możliwość wykorzystania obok położonego terenu rolnego, a jednocześnie stanowi przejście pomiędzy zabudową a doliną rzeki.

W ramach ustaleń planu wprowadzono możliwość lokalizacji zabudowy zarówno na obszarach istniejącej zabudowy, jak i w bezpośrednim jej sąsiedztwie oraz na obszarach gdzie planowana była zabudowa w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy.

Nie możliwe jest jednak przeznaczenie całego pasa terenu wzdłuż drogi 3KD-L pod zabudowę na całej jej szerokości między innymi ze względu na teren leśny znajdujący się na działce nr 487, a także na konieczność zachowania równowagi pomiędzy terenami wykorzystywanymi rolniczo a obszarem urbanizacji. Pozostawienie, przynajmniej częściowo terenów otwartych, rolniczych i leśnych są niezbędne dla zrównoważonego rozwoju. Poza tym obszary niezabudowane, otwarte stanowią lokalne korytarze migracji zwierząt, a ich nadmierna fragmentaryzacja i uszczuplanie jest niewskazana.

Obszar działek nr 166/9 i 487 z uwagi na bliskie sąsiedztwo rozlewiska i terenu rzeki Czaplinianki nie powinien być, więc przeznaczany w całości pod zabudowę.

Uwagi nie uwzględnia się, teren wyznaczony pod zabudowę pozostawia się w niezmienionej formie.

Ad. pkt 28

Na działkach nr 166/9 i 487 obecnie nie ma możliwości lokalizacji żadnej zabudowy gdyż tereny te stanowią grunty rolne klasy RV, oraz fragment istniejącego lasu (LsV) i nie została też wydana decyzja o warunkach zabudowy na lokalizację kolejnych budynków. W związku z powyższym dopiero w przypadku uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jego ustalenia umożliwiają lokalizację zabudowy na części działek. Wówczas może nastąpić też wzrost wartości nieruchomości, a nie jego obniżenie, w stosunku do aktualnie użytkowanych terenów rolnych.

Uwagi nie uwzględnia się, teren wyznaczony pod zabudowę pozostawia się w niezmienionej formie.

Ad. pkt 29

W projekcie planu miejscowego ustalono, iż zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna będzie miała formę jedynie wolnostojącą. Każda inna – tj. bliźniacza, szeregowa i grupowa są wykluczone. Dotyczy to do całego terenu objętego opracowaniem.

Aktualnie istniejące budynki mieszkalne na terenie Niewodnicy Kościelnej mają charakter zabudowy wolnostojącej, w większości rezydencjonalnej w otoczeniu zieleni urządzonej i leśnej, czyli takiej gdzie powierzchnia zabudowy działek jest niska. Na terenach położonych poza opracowaniem, gdzie obowiązuje aktualnie plan miejscowy dla części Niewodnicy Kościelnej, także wprowadzono zapisy o możliwości lokalizacji jedynie zabudowy mieszkaniowej jedynie w formie wolnostojącej. Pozwala to na zachowanie i utrzymanie oraz kontynuowanie rezydencjonalnej zabudowy tak charakterystycznej dla tej miejscowości. Polityka Gminy w tej kwestii nie zmienia się i będzie także kontynuowana na pozostałych terenach i w przyszłych opracowaniach przestrzennych dla tych obszarów.

Ponadto, forma zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej była wskazywana, jako pożądana i wnioskowana przez mieszkańców w procedurze sporządzania projektu planu na etapie składania wniosków, co było przedmiotem pozytywnego rozstrzygnięcia w Zarządzeniu w sprawie wniosków nr 33/2022 z dnia 21 kwietnia 2022 r.

Uwaga dotycząca możliwości lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w formie bliźniaczej, szeregowej i grupowej zostaje nieuwzględniona.

Uznano za bezprzedmiotowe ww. uwagi dotyczące:

- 1) Wprowadzenia możliwości lokalizacji dojazdu przez działkę 406/2 do dalej położonych nieruchomości w głębi obszaru do obszarów 4.1ZL i 6.1R,RZ,W;
- 2) Zniesienia zakazu grodzenia oraz utwardzania i wymiany gruntu, a także zakazu lokalizowania obiektów budowlanych i budynków gospodarczych;
- 3) Wydzielenia części działek pod możliwością zabudowy wraz ze zniesieniem zakazu grodzenia oraz utwardzania i wymiany gruntu;
- 4) Zapewnienia braku negatywnego oddziaływania przewidywanej oczyszczalni ścieków na terenie 8IT z uwagi na lokalizację zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie;
- 5) Przeznaczenia działki pod zabudowę, zgodnie z wydaną decyzją o warunkach zabudowy na ten teren;
- 6) Braku informacji o gruntach wsi Trypucie (obręb Trypucie) w treści tytułu uchwały intencyjnej i projektu planu, pomimo objęcia tych działek opracowaniem i na załączniku graficznym; błędne wskazanie gruntów objętych w projektem planu poprzez ujęcie i odniesienie się jedynie do wsi Niewodnica Kościelna a pominięcie we wszystkich opisach wsi Trypucie; błędne opisanie terenu obejmującego obszar opracowania;
- 7) Zmiany lokalizacji planowanej oczyszczalni ścieków;
- 8) Wytyczenia pasów terenu lasu o szerokości 85m wzdłuż granicy z ulicą Dąbrowskiego oraz 80m wzdłuż ulicy Topole w celu przeznaczenia go pod zabudowę mieszkaniową;
- 9) Wprowadzenia możliwości zabudowy mieszkaniowej przy ulicy 8KD-D (Poziomkowej) w pasie o szerokości 65 m w kierunku rzeki Czaplinianki i ujednolicenie założeń przyjętych w planie co do urbanizacji terenów;
- 10) Niezgodności ustaleń projektu planu miejscowego z wyznaczonymi kierunkami zagospodarowania w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Turośń Kościelna;
- 11) Braku wystarczającego wyjaśnienia aspektów oddziaływania oczyszczalni ścieków na sąsiedztwo i niezapewnienie w sposób przekonujący o braku negatywnego oddziaływania takiego przedsięwzięcia;
- 12) Wprowadzenia częściowego przeznaczenia terenu lasu pod zabudowę mieszkaniową przy jednoczesnym pozostawieniu lasu w centralnej części działki.

Przyjęto następującą argumentację uznania ww. uwag za bezprzedmiotowe:**Ad. pkt 1**

W ramach przeznaczenia pod zabudowę istnieje możliwość przeprowadzenia dojazdu. Również dojazdy w postaci duktów leśnych są też możliwe w ramach przeznaczenia pod tereny lasów. W związku z powyższym uwaga jest bezprzedmiotowa.

Ad. pkt 2

Projekt przedmiotowego planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wyłącznie w zakresie wprowadzonych zmian, które zostały określone i wskazane zarówno na rysunku jak i w tekście planu. Uwagi, które zostały uznane za bezprzedmiotowe nie dotyczą zmienionych ustaleń projektu planu, w związku z czym poruszane w nich kwestie nie były przedmiotem aktualnego wyłożenia do publicznego wglądu. Jednakże treści zawarte w tych uwagach zostały przeanalizowane.

Na części działki nr 166/8 jest możliwość realizacji zabudowy w tym gospodarczej, przy czym z uwagi na bliskie sąsiedztwo rzeki brak jest przesłanek do wprowadzenia na tym terenie możliwości zabudowy, utwardzenia i wymiany gruntu na całej działce, gdyż lokalizacja zabudowy może odbywać się na terenie lepiej predysponowanym pod taką funkcję. Zasadą zrównoważonego rozwoju i ładu przestrzennego jest nie tylko wyznaczanie terenów pod zabudowę, ale i wyznaczanie terenów chroniących przed urbanizacją z uwagi na ich uwarunkowania, w tym położenie wzdłuż dolin rzek terenów istniejących łąk i pastwisk wraz z melioracją. Takie przeznaczenie jest też zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Turośń Kościelna które wskazuje, iż *teren doliny rzek (...) i innych mniejszych cieków wodnych oraz obniżeń terenowych – to elementy drobnoprzestrzenne systemu przyrodniczego, stanowiące ciągi przyrodnicze o znaczeniu lokalnym i funkcjach: ekologicznych, krajobrazowych i gospodarczych.*

Pomimo iż uwagi nie dotyczą zakresu wyłożenia zostanie zweryfikowany zapis w części tekstowej projektu odnośnie ogrodzeń w obrębie działki nr 166/8.

Ad. pkt 3

Projekt przedmiotowego planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wyłącznie w zakresie wprowadzonych zmian, które zostały określone i wskazane zarówno na rysunku jak i w tekście planu. Uwagi, które zostały uznane za bezprzedmiotowe nie dotyczą zmienionych ustaleń projektu planu, w związku z czym poruszane w nich kwestie nie były przedmiotem aktualnego wyłożenia do publicznego wglądu. Jednakże treści zawarte w tych uwagach zostały przeanalizowane.

Niezależnie od powyższego, istnieje możliwość korekty zapisu w części tekstowej projektu odnośnie zniesienia zakazu ogrodzeń w obrębie działki nr 166/9 i 487. W obrębie ww. działek, wzdłuż drogi, jako kontynuacja istniejącej zabudowy, zostanie wyodrębniony fragment terenu na którym będzie możliwość lokalizacji zabudowy o której mowa w złożonej do projektu uwadze.

Ad. pkt 4

Projekt przedmiotowego planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wyłącznie w zakresie wprowadzonych zmian, które zostały określone i wskazane zarówno na rysunku jak i w tekście planu. Uwagi, które zostały uznane za bezprzedmiotowe nie dotyczą zmienionych ustaleń projektu planu, w związku z czym poruszane w nich kwestie nie były przedmiotem aktualnego wyłożenia do publicznego wglądu. Jednakże treści zawarte w tych uwagach zostały przeanalizowane.

Uwaga podobnej treści była już przedmiotem analizy na etapie poprzedniego wyłożeniu i nie została uwzględniona.

Na terenie opracowywanego planu Gmina nie posiada żadnej innej nieruchomości która mogła by być brana pod uwagę na lokalizację infrastruktury technicznej. Planowane przedsięwzięcie polegające na budowie mechaniczno – biologicznej oczyszczalni ścieków w postaci 2 modułów po 1000 RLM każdy w technologii obrotowych złożów biologicznych na działce nr ewid. 457/3, Niewodnica Kościelna zakłada proces technologiczny prowadzony w oczyszczalni realizowany w obiektach zamkniętych, są to procesy głównie tlenowe. Obrotowe złoża biologiczne, osadniki wstępne, osadniki wtórne będą posiadały osłony z tworzywa sztucznego ograniczające ewentualną emisję zapachów. Urządzenie do mechanicznego oczyszczania ścieków (sitopiaskownik) będzie umieszczony w wentylowanej zabudowie kontenerowej. Na tej podstawie można wnioskować, że po zrealizowaniu oczyszczalni nie będzie uciążliwa dla otoczenia i jej potencjalne oddziaływanie na otoczenie zamyka się w granicach działki i jej ogrodzenia.

Ad. pkt 5

Projekt przedmiotowego planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wyłącznie w zakresie wprowadzonych zmian, które zostały określone i wskazane zarówno na rysunku jak i w tekście planu. Uwagi, które zostały uznane za bezprzedmiotowe nie dotyczą zmienionych ustaleń projektu planu, w związku z czym poruszane w nich kwestie nie były przedmiotem aktualnego wyłożenia do publicznego wglądu. Jednakże treści zawarte w tych uwagach zostały przeanalizowane.

Z uwagi na wydaną decyzję o warunkach zabudowy w obrębie przedmiotowej działki, w planie zostanie umożliwiona lokalizacja zabudowy na tym terenie.

Ad. pkt 6

Projekt przedmiotowego planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wyłącznie w zakresie wprowadzonych zmian, które zostały określone i wskazane zarówno na rysunku jak i w tekście planu. Uwagi, które zostały uznane za bezprzedmiotowe nie dotyczą zmienionych ustaleń projektu planu, w związku z czym poruszane w nich kwestie nie były przedmiotem aktualnego wyłożenia do publicznego wglądu. Jednakże treści zawarte w tych uwagach zostały przeanalizowane.

Nazwa planu zarówno w uchwale intencyjnej jak i uchwale stanowiącej treść planu miejscowego jest sformułowana mając na względzie identyfikację orientacyjną terenu opracowania. Obszar planu obejmuje aż 134 ha, z czego jedynie 2 ha położonych jest w obrębie Trypucie. W nazwie planu nie wskazuje się, że plan jest sporządzony w obrębie ewidencyjnym Niewodnica Kościelna, gdyż nazwa brzmi „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego część wsi Niewodnica Kościelna w rejonie ulic Dąbrowskiego, Trakt Napoleoński i Topole”. Nazwa wsi i ulic umożliwiają identyfikację ogólną tego terenu, a jedynie poprzez załącznik graficzny (będący integralną częścią zarówno uchwały intencyjnej jak i uchwały w sprawie planu) można zidentyfikować w sposób jednoznaczny granice terenu opracowania. Nie ma wymogu ustawowego wymieniania wszystkich obrębów ewidencyjnych, których dotyczy opracowanie, w nazwie planu. Osobom zainteresowanym opracowaniem planistycznym wymienione nazwy ulic i wsi w nazwie dały podstawę do zainteresowania obszarem położonym w tym rejonie. Działki położone w obrębie Trypucie, są położone w rejonie ulicy nieposiadającej nazwy, a ulicą leżącą najbliżej tego terenu jest wymieniona ulica Topole. Ponadto nazwę planu stosuje się tożsamą z nazwą zastosowaną w uchwale intencyjnej, dlatego też nie ma możliwości zmiany w tym zakresie. Przewiduje się natomiast skorygowanie opisu szczegółowego terenu opracowania, w samej treści uchwały, gdzie zostanie zawarta informacja, iż obszar obejmuje też nieduży fragment obrębu ewidencyjnego Trypucie.

Ad. pkt 7

Projekt przedmiotowego planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wyłącznie w zakresie wprowadzonych zmian, które zostały określone i wskazane zarówno na rysunku jak i w tekście planu. Uwagi, które zostały uznane za bezprzedmiotowe nie dotyczą zmienionych ustaleń projektu planu, w związku z czym poruszane w nich kwestie nie były przedmiotem aktualnego wyłożenia do publicznego wglądu. Jednakże treści zawarte w tych uwagach zostały przeanalizowane.

Uwaga podobnej treści była już przedmiotem analizy na etapie poprzedniego wyłożeniu i nie została uwzględniona.

Na terenie opracowywanego planu Gmina nie posiada żadnej innej nieruchomości która mogła by być brana pod uwagę na lokalizację infrastruktury technicznej. Planowane przedsięwzięcie polegające na budowie mechaniczno – biologicznej oczyszczalni ścieków w postaci 2 modułów po 1000 RLM każdy w technologii obrotowych złóż biologicznych na działce nr ewid. 457/3, Niewodnica Kościelna zakłada proces technologiczny prowadzony w oczyszczalni realizowany w obiektach zamkniętych, są to procesy głównie tlenowe. Obrotowe złoża biologiczne, osadniki wstępne, osadniki wtórne będą posiadały osłony z tworzywa sztucznego ograniczające ewentualną emisję zapachów. Urządzenie do mechanicznego oczyszczania ścieków (sitopiaskownik) będzie umieszczony w wentylowanej zabudowie kontenerowej. Na tej podstawie można wnioskować, że po zrealizowaniu oczyszczalni nie będzie uciążliwa dla otoczenia i jej potencjalne oddziaływanie na otoczenie zamyka się w granicach ogrodzenia.

Należy tu podkreślić, iż obszar wskazany pod lokalizację infrastruktury technicznej nie jest położony na terenie obszaru szczególnego zagrożenia powodziowego o którym mowa w ustawie Prawo wodne. Dla ww. obszaru nie została też sporządzona mapa zagrożenia powodziowego.

O zasadności i przydatności terenu do realizacji tego typu inwestycji nie przesądzają ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a jedynie umożliwiają na jej lokalizację. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej następuje nie tylko po spełnieniu wymogów zawartych w planie miejscowym ale też w przepisach odrębnych, w tym wydawana jest dla takiej inwestycji decyzja o środowiskowych uwarunkowaniach, która ocenia oddziaływanie takiej inwestycji na środowisko dla konkretnych inwestycyjnych rozwiązań przewidzianych na danym terenie.

W projekcie planu wskazano teren pod lokalizację funkcji związanej z infrastrukturą techniczną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącym, przy czym lokalizacja oczyszczalni ścieków będzie możliwa, gdy realizacja tego przedsięwzięcia (zaliczana do mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko), nie powodować będzie przekroczenia standardów jakości środowiska oraz uciążliwości, poza terenem, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny.

Ad. pkt 8

Projekt przedmiotowego planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wyłącznie w zakresie wprowadzonych zmian, które zostały określone i wskazane zarówno na rysunku jak i w tekście planu. Uwagi, które zostały uznane za bezprzedmiotowe nie dotyczą zmienionych ustaleń projektu planu, w związku z czym poruszane w nich kwestie nie były przedmiotem aktualnego wyłożenia do publicznego wglądu. Jednakże treści zawarte w tych uwagach zostały przeanalizowane. Uwaga podobnej treści była już przedmiotem analizy na etapie poprzedniego wyłożenia i nie została uwzględniona.

Teren stanowiący las w rejonie ul. Gen. H. Dąbrowskiego i ul. Topole, planuje się do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu (ZL) z uwagi na uwarunkowania środowiskowe. Wg uproszczonego planu urządzenia lasu, zajmowany jest przez ponad stuletnie zbiorowisko lasu mieszanego świeżego. Jest to stanowisko żyzne, bardzo dobrze wykształcone, z istotnym udziałem sosny, świerka i dębu. Pełni istotne funkcje przyrodnicze i krajobrazowe, bierze udział w kształtowaniu lokalnego mikroklimatu, stanowi też schronienie drobnej zwierzyny, w tym ptaków. Jest też istotną ostoją fauny o znaczeniu lokalnym. Enklawy takie jak ta stanowią o unikalności Niewodnicy Kościelnej i jej zniszczenie byłoby niepowetowaną stratą. Wnioskowany obszar do zmiany przeznaczenia z terenów leśnych na budowlane ograniczyłby też istniejące powiązania dużego kompleksu leśnego z pozostałymi obszarami. Wprowadzenie na tym terenie zabudowy wprowadziłoby podział tego obszaru i stanowiłoby barierę dla bytujących tam zwierząt. Z uwagi na uwarunkowania środowiskowe przewiduje się zachowanie więc przeznaczenia tych terenów jako leśne.

Ad. pkt 9 i 10

Projekt przedmiotowego planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wyłącznie w zakresie wprowadzonych zmian, które zostały określone i wskazane zarówno na rysunku jak i w tekście planu. Uwagi, które zostały uznane za bezprzedmiotowe nie dotyczą zmienionych ustaleń projektu planu, w związku z czym poruszane w nich kwestie nie były przedmiotem aktualnego wyłożenia do publicznego wglądu. Jednakże treści zawarte w tych uwagach zostały przeanalizowane. Uwaga podobnej treści była już przedmiotem analizy na etapie poprzedniego wyłożenia i nie została uwzględniona.

Na obszar położony wzdłuż rzeki Czaplinianki z uwagi na jej bliskie sąsiedztwo, istniejącą dolinę, występujące okresowo rozlewiska, torfowiska a także zmeliorowane użytki zielone, teren ten ma ograniczenia co do wprowadzenia tam zabudowy. Jednakże na terenach 3.1RM i 3.2RM istnieje możliwość lokalizacji funkcji o charakterze siedliskowym i rolniczym, z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo z terenami doliny rzeki. Zabudowa na tych terenach, wspomagać będzie możliwość wykorzystania terenu rolnego, a jednocześnie stanowi przejście pomiędzy zabudową mieszkaniową a doliną rzeki. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna została wprowadzona w dalszej odległości od rzeki, również w ramach własności wnioskodawcy. Zbliżenie zabudowy mieszkaniowej w kierunku rzeki nastąpiło jedynie na niewielkim terenie i wynikało z konieczności uwzględnienia istniejącej zabudowy lub też procesów inwestycyjnych jakie zachodzą na tym terenie w oparciu o wydane decyzje o warunkach zabudowy. Ponadto zgodnie ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Turośń Kościelna *teren doliny rzek (...) i innych mniejszych cieków wodnych oraz obniżen terenowych – to elementy drobnoprzestrzenne systemu przyrodniczego, stanowiące ciągi przyrodnicze o znaczeniu lokalnym i funkcjach: ekologicznych, krajobrazowych i gospodarczych.*

Podstawowe kierunki zagospodarowania tych obszarów to:

- zachowanie funkcji i walorów środowiska ekologicznego,

- *ochrona przed nadmiernym zainwestowaniem i degradacją sanitarną.*

Ład przestrzenny jest rozumiany nie tylko w kierunku wyznaczania terenów pod zabudowę, ale i wyznaczania terenów chroniących obszary przyrodniczo cenne – jakim jest m. in. istniejące tereny torfowisk, tereny łąk i pastwisk wraz z melioracją w dolinach rzek.

Obszar doliny meandruje, a granica doliny nie ma jednakowej odległości od samej rzeki, co zostało uwidocznione w ramach ustaleń planu miejscowego, zabudowa została wprowadzona na terenach użytków rolnych (3.1RM i 3.2RM) a przetrwa w zabudowie pomiędzy tymi terenami wynika przede wszystkim z istniejącego tam klasoużytku (Ps) i umożliwia zachowanie terenów zielonych (łąk i pastwisk) w sposób ciągły na tym obszarze a tereny takie nie są wskazane pod zabudowę.

Wprowadzana zabudowa na terenie planu miejscowego jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Turośń Kościelna. W tekście studium zostały wyznaczone kierunki i zasady przeznaczenia poszczególnych obszarów, a w szczególności określone zasady zabudowy i zagospodarowania:

1. *Podstawowym instrumentem służącym do kreowania zabudowy i zagospodarowania przestrzennego gminy są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które powinny być zgodne z polityką przestrzenną zawartą w niniejszym studium. O zgodności planu z polityką przestrzenną decyduje tekst studium.*

2. *Przyjmuje się, że terenami zwartej zabudowy wsi są tereny w granicach istniejącej i projektowanej zabudowy, które powinny być ustalone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.*

3. *Budownictwo mieszkaniowe, zagrodowe oraz budownictwo przemysłowe, produkcji rolnej i leśnej oraz obsługi rolnictwa i leśnictwa, rzemieślnicze, usługowe, letniskowe i pensjonatowe powinno być realizowane na terenach zwartej zabudowy, lub do tej zabudowy bezpośrednio przylegających oraz położonych w jej pobliżu, pod warunkiem dostępu do drogi publicznej, z zachowaniem procedur i przepisów obowiązujących przy zmianie przeznaczenia terenu, a także w zgodności z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych.*

4. *Poza terenami zwartej zabudowy dopuszcza się realizację budownictwa związanego z komunikacją i infrastrukturą techniczną oraz zabudowę letniskową, pensjonatową, obsługi turystyki oraz budownictwo zagrodowe, w tym agroturystyka, a także urządzenia i obiekty produkcji rolnej i leśnej oraz obsługi rolnictwa i leśnictwa, a także innej produkcji i usług na terenach z dobrą dostępnością komunikacyjną, między innymi przy drodze wojewódzkiej nr 678.*

5. *W szczególnie uzasadnionych przypadkach dużym zapotrzebowaniem na budownictwo mieszkaniowe lub letniskowe i rekreacyjne w tym w wyniku potrzeb mieszkaniowych wspólnoty samorządowej, można je także realizować na terenach specjalnie na ten cel wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w postaci zgrupowań zabudowy z zapewnieniem uzbrojenia terenu. Do czasu budowy systemów uzbrojenia technicznego dopuszcza się rozwiązania lokalne.*

6. *Inwestycje celu publicznego mogą być lokalizowane na obszarze całej gminy, na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

Ad. pkt 11

Projekt przedmiotowego planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wyłącznie w zakresie wprowadzonych zmian, które zostały określone i wskazane zarówno na rysunku jak i w tekście planu. Uwagi, które zostały uznane za bezprzedmiotowe nie dotyczą zmienionych ustaleń projektu planu, w związku z czym poruszane w nich kwestie nie były przedmiotem aktualnego wyłożenia do publicznego wglądu. Jednakże treści zawarte w tych uwagach zostały przeanalizowane.

Uwaga podobnej treści była już przedmiotem analizy na etapie poprzednich wyłożeń do publicznego wglądu i nie została uwzględniona Zarządzeniem nr 95/2022 z dnia 9 grudnia 2022 r. oraz Zarządzeniem nr 30/2023 z dnia 14 kwietnia 2023 r.

Należy jednocześnie podkreślić, iż ani projekt planu, ani też procedura planistyczna nie bada prawidłowości rozwiązań technicznych i projektowych przewidywanych przy poszczególnych inwestycjach a także ich potencjalnego oddziaływania. Następuje to m.in. w procedurze uzyskiwania pozwolenia na budowę czy też na etapie uzyskiwania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach w zakresie określonym przepisami odrębnymi.

Ad. pkt 12

Projekt przedmiotowego planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu wyłącznie w zakresie wprowadzonych zmian, które zostały określone i wskazane zarówno na rysunku jak i w tekście planu. Uwagi, które zostały uznane za bezprzedmiotowe nie dotyczą zmienionych ustaleń projektu planu, w związku z czym poruszane w nich kwestie nie były przedmiotem aktualnego wyłożenia do publicznego wglądu. Jednakże treści zawarte w tych uwagach zostały przeanalizowane.

Uwaga podobnej treści była już przedmiotem analizy na etapie poprzednich wyłożeń do publicznego wglądu i nie została uwzględniona Zarządzeniem nr 95/2022 z dnia 9 grudnia 2022 r. oraz Zarządzeniem nr 30/2023 z dnia 14 kwietnia 2023 r.

Projekt planu przeszedł całą procedurę określoną w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, zgodnie z wymogami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. W związku z powyższym nie ma przeszkód formalno-prawnych do podjęcia uchwały.

Skutki finansowe uchwalenia planu:

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego część wsi Niewodnica Kościelna w rejonie ulic Dąbrowskiego, Trakt Napoleoński i Topole, bilans jest dodatni i po około 10 latach może wynieść około (+) 4 560 576 zł. Dane przyjęto na podstawie "Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego część wsi Niewodnica Kościelna w rejonie ulic Dąbrowskiego, Trakt Napoleoński i Topole w latach 2023-2027".

Lista nieuwzględnionych uwag:

- 1) Wprowadzenie zapisów uniemożliwiających wycinanie drzew lub zminimalizowania go np. poprzez zwiększenie powierzchni dla nowo wydzielanych działek z 800 m² do 1500 m² i z 1500 m² na 3000 m²;
- 2) Odstąpienie od poszerzenia ulicy Poziomkowej do 10 m i przedłużenia jej w kierunku rzeki;
- 3) Odstąpienie od zmiany przeznaczenia terenów lasów pod tereny budowlane;
- 4) Odstąpienie poszerzenia i przebiecia ul. Malinowej w kierunku rzeki;
- 5) Odstąpienie od lokalizacji oczyszczalni ścieków na obszarze 8IT i rozpatrzenie innej lokalizacji poza doliną rzeki Czaplinianki;
- 6) Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na działkach 457/2, 458 i 459 przy ul. Poziomkowej, w minimalnej odległości od rzeki 58 m;
- 7) Zmianę przeznaczenia działki nr 463/1 i 463/2 położonej na terenie 6.1R,RZ,W, na zabudowę mieszkalną jednorodziną, w minimalnej odległości od rzeki 45 m;
- 8) Niezgodność ustaleń projektu planu miejscowego z wyznaczonymi kierunkami zagospodarowania w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Turośń Kościelna;
- 9) Ujednolicenie założeń planu poprzez określenie minimalnej odległości zabudowy jednorodzinnej od rzeki na 45 m;
- 10) Przeznaczenie działek od nr 492/1 do nr 492/5, oraz od nr 492/7 do nr 492/14 zlokalizowanych przy ul. Topole pod zabudowę jednorodziną, zabudowę zagrodową i drogę wewnętrzną;
- 11) Przeznaczenie w obrębie działek nr 438/3, 438/4, 402/2, (obecnie działka 402/3 i 402/4), 403/2 i 644/2 pod zabudowę;
- 12) Przeznaczenie części działki nr 438/4 na działkę o charakterze leśnym z możliwością zabudowy jednorodzinnej od ulicy Spacerowej;
- 13) Pozostawienie działek sklasyfikowanych obecnie w ewidencji jako grunty leśne (Ls) w dotychczasowym przeznaczeniu, pod tereny lasu;
- 14) Rezygnację z drogi wewnętrznej oznaczonej jako 13KDW i przeznaczenie jako terenu leśnego ZL;
- 15) Wprowadzenie możliwości rozbudowy gospodarstwa rolnego na działce 406/2;

- 16) Połączenie drogi 13KDW na dz. nr 429/9 z drogą 1KD-Z ul. J. H. Dąbrowskiego;
- 17) Zmiana przeznaczenia części działki nr 446/39 z zieleni urządzonej pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 18) Zastosowanie analogicznego rozwiązania komunikacyjnego zastosowanego na terenie 2.6MN, poprzez sięgacze od drogi gminnej, w zamian proponowanych dróg 13KDW i 12KDW;
- 19) Brak konsultacji dotyczących ustaleń w zakresie kształtowania zieleni;
- 20) Brak zgody na pozostawienie terenu 4.2ZL nadal jako terenu lasu, szczególnie iż na przedmiotowym terenie brak jest istniejącego drzewostanu;
- 21) Brak zgody na proponowane powierzchnie nowo wydzielanych działek 800 m² i 1500 m²;
- 22) Brak zgody na lokalizację oczyszczalni ścieków, wykluczenie możliwości lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych na terenie planu;
- 23) Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej wzdłuż ulicy Dąbrowskiego w pasie o szerokości 85 m oraz wzdłuż ulicy Topole w pasie o szerokości 80 m, przy zachowaniu lasu na pozostałej części działki;
- 24) Przeznaczenie działek nr 492/2, 492/3, 492/4, 492/5, 492/7, 492/8, 492/9, 492/10, na zabudowę zagrodową wraz z drogą wewnętrzną;
- 25) Usunięcie na załączniku graficznym oznaczenia obszaru jako „zespołu zieleni wysokiej” z uwagi na brak w rzeczywistości drzewostanu na tym terenie, (obszar poddany został odlesieniu w 2012 r.);
- 26) Sprzeczność ustalenia planu polegająca na przeznaczeniu terenu (3.4RM) pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi i wprowadzenie zapisu § 35 ust. 4 o zakazie lokalizacji budynków do hodowli zwierząt gospodarskich;
- 27) Wprowadzenie kontynuacji zabudowy przy Trypucie 40G wzdłuż całej działki nr 166/9 i 487 także na terenie rolnym i terenie leśnym;
- 28) Spowodowanie obniżenia wartości nieruchomości w przypadku pozostawienia w projekcie planu terenu jako rolnego;
- 29) Odstąpienie od zakazu lokalizacji na całym obszarze planu zabudowy mieszkaniowej w formie bliźniaczej, szeregowej grupowej.

Przewodniczący Rady Gminy

Jarosław Czech