

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY TUROŚŃ KOŚCIELNA**

z dnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego część wsi Niewodnica Korycka „Północ” w rejonie ulic Trakt Napoleoński i Kościuszki

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153, 1436) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 i z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 oraz z 2026 r. poz. 24), 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, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668) i w związku z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), 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 Korycka „Północ” w rejonie ulic Trakt Napoleoński i Kościuszki 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 części obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego część wsi Niewodnica Korycka „Północ” w rejonie ulic Trakt Napoleoński i Kościuszki, 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 ok. 11,0306 ha, na podstawie zgody wyrażonej przez Marszałka Województwa Podlaskiego decyzją Nr DGN-III.7151.20.2025.KŁ z dnia 2 lipca 2025 r.

3. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. **101,30 ha**, położony we wsi Niewodnica Korycka w obrębie ulic: T. Kościuszki, Trakt Napoleoński, Radosnej, Piaskowej, Bajkowej, Tadeusza Kościuszki oraz drogi wojewódzkiej nr 678.

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. Ilekcrc w treści niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połąci 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 połączie, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i tę samą długość;
- 3) **zespoły zieleni wysokiej** – 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;

- 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) **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 4;
- 7) **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;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 10) **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;
- 11) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 12) **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;
- 13) **system oznakowania** - system lokalnego oznakowania gminy przy użyciu tablic i znaków informacyjnych, w tym m.in. nazwy ulic i numerację porządkową nieruchomości;
- 14) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 15) **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;
- 16) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 17) **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;
- 18) **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) nieprzekraczalne linie zabudowy, z odstępstwem dla następujących wyjątków, z zastrzeżeniem § 21:
 - 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) wiatrolapów, 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;
- 5) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
 - 6) strefa ochronna od cmentarza 150m;
 - 7) strefa ochronna od cmentarza 50m;
 - 8) stanowisko 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 rozrzędu oraz inne elementy lokalizowane w liniach rozgraniczających ulic i proponowane linie podziału działek.

3. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 oraz pkt 4 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:

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 3) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 4) **ZL** – tereny lasów;
- 5) **KD-G** – tereny dróg publicznych – główne;
- 6) **KD-Z** – tereny dróg publicznych - zbiorcze;
- 7) **KD-D** – tereny dróg publicznych - dojazdowe;
- 8) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 9) **KX** – teren parkingu.

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 ład 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 inne niż przewidują to ustalenia planu, 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 mieszkaniowej jednorodzinnej 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 jednorodnym 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

§ 7.1 W celu ochrony i prawidłowego funkcjonowania środowiska przyrodniczego:

1) ustala się zachowanie zwartych kompleksów leśnych oznaczonych w planie symbolami **5.1ZL, 5.2ZL, 5.3ZL i 5.4ZL**,

2) 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.

2. Ustala się

- 1) ukształtowanie terenu oraz stosowanie rozwiązań technicznych zabezpieczających przed odprowadzeniem wód na sąsiednie tereny budowlane,
- 2) odpowiednie ukształtowanie terenu (niwelacja) działki przewidzianej pod zabudowę, przy czym maksymalna rzędna terenu nie może być większa niż maksymalna istniejąca rzędna terenu na działkach bezpośrednio z nią sąsiadujących.

§ 8. 1. W zakresie kształtowania zieleni:

1) ustala się:

- a) pozostawienie na terenie zespołów zieleni wysokiej, (oznaczonych odpowiednio na rysunku planu) istniejącego drzewostanu, jako minimalnej powierzchni biologicznie czynnej,
- 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 10,
- 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 powierzchnię biologicznie czynną 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 zieleni urządzonej, 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 35 m²,
- 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. 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:

1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:

- a) na terenach oznaczonych symbolem MN – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- b) na terenach oznaczonych symbolem MN,U – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej, a w przypadku lokalizacji jedynie zabudowy usługowej – nie ustala się, z zastrzeżeniem lit. c i d,

- c) na terenach usługowych w przypadku lokalizacji zabudowy z zakresu oświaty - jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
 - d) na terenach usługowych w przypadku lokalizacji domów opieki społecznej - jak dla terenów domów opieki społecznej.
- 2) obowiązek ochrony przed hałasem dla zabudowy podlegającej ochronie akustycznej poprzez stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w budynkach.

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, prócz tego, o którym mowa w ust. 2.

2. Obejmuje się ochroną stanowisko archeologiczne nr 2 w miejscowości Niewodnica Korycka, obszar AZP 38-86/28 na obszarze; osada- późne średniowiecze, okr. nowożytny ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oznaczony odpowiednio na rysunku planu.

3. Prowadzenie robót ziemnych i budowlanych w przypadku lokalizacji inwestycji na obszarze występowania zabytku archeologicznego, o którym mowa w ust. 2 i w jego bezpośrednim sąsiedztwie, wymaga przed przystąpieniem do planowanych prac uzyskania pozwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków na przeprowadzenie badań archeologicznych, w zakresie i rodzaju takim, jaki jest niezbędny w celu ochrony tego zabytku, zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 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:

- 1) drogi publiczne, o których mowa w §22 ust. 1 pkt 1;
- 2) teren wydzielonych miejsc parkingowych, oznaczony symbolem **6KX**.

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 o zharmonizowanym charakterze,
 - 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 transportowego;
- 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 nowopowstającej działki budowlanej:

- 800 m² lub zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu – dla terenów oznaczonych w planie symbolem MN, MN,U i U z zastrzeżeniem tiret drugim,
- 1500 m² lub zgodnie z proponowanymi podziałami na rysunku planu – dla terenu oznaczonego w planie symbolem 3.38MN,
- 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 budowlę,

b) podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania działek sąsiednich;

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

Rozdział 7.

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

§ 16. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się:

1) lokalizacji usług pogrzebowych oraz spalarni i spoielarni zwłok;

2) lokalizacji usług z zakresu obsługi komunikacji samochodowej (stacje paliw, diagnostyki i kontroli pojazdów, myjnie, warsztaty naprawcze, renowacyjne, stacje demontażu, lakiernie, komis, wypożyczalnie), za wyjątkiem terenu 2.4MN,U, z zastrzeżeniem pkt. 5;

3) baz transportowych i budowlanych;

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.

§ 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) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych w pasie technologicznym kanału sanitarnego;
- 3) 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. 1. Ustala się strefę ochronną od cmentarza - na obszarze o szerokości 50 m od istniejącego cmentarza zlokalizowanego poza granicą opracowania (w sąsiedztwie terenu 6KX), oznaczonej odpowiednio na rysunku planu.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności.

§ 19. 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 awaryjnego ujęcia wody pitnej – z projektowanej studni awaryjnych zgodnie z przepisami odrębnymi, o wydajności min. 15 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m, zlokalizowanej na terenie 1U;
- 3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia - projektowaną syreną alarmową o zasięgu słyszalności minimum 500 m, zlokalizowanymi na terenie 1U;
- 4) dostosowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

§ 20. 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.

§ 21. 1. 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.

2. Dopuszcza się stosowanie innych odległości niż wymienione w ust. 1, 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-G, 2KD-Z, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D i 17KD-D** - przeznacza się pod drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną;
- 2) **18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW, 37KDW, 38KDW i 39KDW** - 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-G i 2KD-Z**;
- 2) ulice układu obsługującego: **3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 14KD-D, 15KD-D, 16KD-D i 17KD-D**;
- 3) drogi wewnętrzne: **18KDW, 19KDW, 20KDW, 21KDW, 22KDW, 23KDW, 24KDW, 25KDW, 26KDW, 27KDW, 28KDW, 29KDW, 30KDW, 31KDW, 32KDW, 33KDW, 34KDW, 35KDW, 36KDW, 37KDW, 38KDW i 39KDW**;
- 4) istniejącymi dojazdami, a także dojazdami i służebnościami 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-G** – fragment istniejącej drogi wojewódzkiej Nr 678 Białystok-Sokoły-Wysokie Mazowieckie – drogi klasy G - głównej, szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) **2KD-Z** – (ul. T. Kościuszki) fragment ulicy zbiorczej, z jezdnią 1x2 pasy ruchu, fragment istniejącej drogi powiatowej Nr 1546 o przebiegu „Droga wojewódzka Nr 678 – Niewodnica Korycka – Niewodnica Kościelna” szerokość zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) **3KD-D** (ul. Leśna) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - d) **4KD-D** (ul. Krokusowa) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
 - e) **5KD-D** (ul. Piaskowa) – ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - f) **6KD-D** (ul. Olchowa) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - g) **7KD-D** (ul. Zagumienna) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających od 6 m do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - h) **8KD-D** (ul. Słoneczna) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających 12 m,
 - i) **9KD-D** (ul. Pogodna) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
 - j) **10KD-D** (ul. Wesoła) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
 - k) **11KD-D** (ul. Tadeusza Kościuszki) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających od 10 m do 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - l) **12KD-D** (ul. Wspólna) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających 12 m,

- l) **13KD-D** (ul. Radosna) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających od 10 do 11 m,
- m) **14KDW** (ul. Dębowa) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
- n) **15KDW** (ul. Ziołowa) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających 9 m,
- o) **16KDW** (ul. Kwiatowa) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,
- p) **17KDW** (ul. Makowa) - ulica dojazdowa, o przekroju jednojezdniowym, 1x2 pasy ruchu, szerokość w liniach rozgraniczających 10 m;
- 2) dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2: **18KDW** (ul. Klepacka), **19KDW** ul. Graniczna, **20KDW** (ul. Radosna), **21KDW** (ul. Piaskowa), **22KDW** (ul. Bajkowa), **23KDW**, **24KDW** (ul. Malinowa), **25KDW**, **26KDW**, **27KDW**, **28KDW**, **29KDW**, **30KDW**, **31KDW**, **32KDW**, **33KDW**, **34KDW**, **35KDW**, **36KDW**, **37KDW** (ul. Jodłowa), **38KDW** (ul. Kalinowa) i **39KDW**.
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;
 - 3) cmentarze – 1 miejsce parkingowe na 1000 m² powierzchni użytkowej cmentarza, z dopuszczeniem bilansowania miejsc parkingowych lokalizowanych na obszarach przyległych do cmentarza.
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, z wyłączeniem terenów położonych w strefie ochronnej w odległości 150 m od istniejącego cmentarza zlokalizowanego poza granicą opracowania (w sąsiedztwie terenu 6KX) i oznaczonych odpowiednio na rysunku planu:
 - 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;
- 3) zakazuje się na terenach położonym w strefie ochronnej w odległości 150 m od istniejącego cmentarza zlokalizowanego poza granicą opracowania (w sąsiedztwie terenu 6KX) i oznaczonych odpowiednio na rysunku planu - ujęć wody służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.

§ 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 istniejącej kanalizacji na terenie gminy Turośń Kościelna, do oczyszczalni ścieków w Niewodnicy Kościelnej;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do:
 - a) tymczasowych zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni 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) za pośrednictwem sieci kanalizacji deszczowej, systemów drenażowych i rowów do rzeki Czaplinianki;
- 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 urządzeń wodnych należy oczyścić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zaleca się:
 - a) zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych w miejscu ich powstania (retencjonowanie, rozsączanie) poprzez obniżenie terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych. Odprowadzenie wód opadowych i roztopowych w sposób uniemożliwiający spływ na tereny sąsiednie poprzez zachowanie powierzchni przepuszczalnych i odpowiednie ukształtowanie terenu, nie naruszające stosunków gruntowo-wodnych,
 - b) stosowanie nawierzchni półprzepuszczalnych do utwardzenia ciągów komunikacyjnych.

§ 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 drogach m.in. **1KD-G, 2KD-Z, 3KD-D, 4KD-D, 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D, 11KD-D, 12KD-D, 13KD-D, 15KD-D, 16KD-D, 17KD-D, 18KDW, 20KDW, 22KDW, 27KDW, 30KDW, 32KDW, 36KDW, 37KDW, 38KDW**, 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 (mikroinstalacje wiatrowe), 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 istniejącej sieci szerokopasmowej Polski Wschodniej, 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. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

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) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 1,2,
- b) udział powierzchni zabudowy – maksimum 40 %,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%,
- d) wysokość zabudowy – maksimum 11 m,
- e) dachy, z zastrzeżeniem ust. 5 i § 6 ust. 1 pkt 2 lit. c.:

- płaskie lub symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 20° 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 45°;

2) obsługa komunikacyjna – zgodnie z § 22 ust. 2;

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).

§ 34. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2.1MN,U, 2.2MN,U, 2.3MN,U, 2.4MN,U, 2.5MN,U i 2.6MN,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, w tym obowiązujące zakazy i ograniczenia, o których mowa w § 18 oraz § 25 pkt 2 i 3.

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) nadziemna intensywność zabudowy:

- od 0 do 0,8 - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
- od 0 do 1,2 - dla zabudowy usługowej,

b) udział powierzchni zabudowy:

- maksimum 35 % - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,
- maksimum 40 % - dla zabudowy usługowej,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- minimum 40 % - dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej,

- minimum 30% – dla zabudowy usługowej,

d) wysokość zabudowy:

- budynki - maksimum 11 m – dla zabudowy usługowej,

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

- budowle – maksimum 10 m,

e) dachy, z zastrzeżeniem ust. 4:

- płaskie lub symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 20° 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 45°;

2) obsługa komunikacyjna – zgodnie z § 22 ust. 2;

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 oznaczonym symbolem **2.6MN,U** ustala się lokalizację zabudowy z uwzględnieniem strefy ochronnej od cmentarza 50 m, o której mowa w § 18.

6. Na terenie oznaczonym symbolem **2.6MN,U** położonego w strefie ochronnej od cmentarza 150 metrów, wyznaczonej na rysunku planu, obowiązują ograniczenia o których mowa w § 25 pkt 2 i 3.

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).

§ 39. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **3.1MN, 3.2MN, 3.3MN, 3.4MN, 3.5MN, 3.6MN, 3.7MN, 3.8MN, 3.9MN, 3.10MN, 3.11MN, 3.12MN, 3.13MN, 3.14MN, 3.15MN, 3.16MN, 3.17MN, 3.18MN, 3.19MN, 3.20MN, 3.21MN, 3.22MN, 3.23MN, 3.24MN, 3.25MN, 3.26MN, 3.27MN, 3.28MN, 3.29MN, 3.30MN, 3.31MN, 3.32MN, 3.33MN, 3.34MN, 3.35MN, 3.36MN, 3.37MN, 3.38MN i 3.39MN** 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, w tym usługi rzemieślnicze.

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) nadziemna intensywność zabudowy:

- od 0 do 0,4 na terenie 3.38MN,

- od 0 do 0,8 na pozostałych terenach,

b) udział powierzchni zabudowy:

- maksimum 20 % - na terenie 3.38MN,

- maksimum 35 % - na pozostałych terenach,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- minimum 60 % - na terenie 3.38MN, z zachowaniem istniejącego drzewostanu lub jego przywrócenie poprzez nasadzenie nowego drzewostanu,

- minimum 40 % - na pozostałych terenach,

d) wysokość zabudowy:

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

- budowli – do 10 m,

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

– symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 20° 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 45°;

2) obsługa komunikacyjna – zgodnie z § 22 ust. 2;

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. Na terenie oznaczonym symbolem **3.39MN** ustala się lokalizację zabudowy z uwzględnieniem strefy ochronnej od cmentarza 50 m, o której mowa w § 18.

7. Na części terenów oznaczonych symbolami **3.38MN i 3.39MN** położonych strefie ochronnej od cmentarza 150 metrów, oznaczoną na rysunku planu, obowiązują ograniczenia o których mowa w § 25 pkt 2 i 3.

8. 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).

§ 40. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **4.1ZP, 4.2ZP, 4.3ZP, 4.4ZP i 4.5ZP** 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 § 41.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zagospodarowania w granicach działki:

a) udział powierzchni biologicznie czynnej - 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, dojść, 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 %.

§ 41. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **5.1ZL, 5.2ZL, 5.3ZL i 5.4ZL** stanowią istniejące lasy 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 - zgodnie z § 22 ust. 2.

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 %.

§ 42. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **6KX** przeznacza się **pod teren parkingu** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, stanowi przestrzeń publiczną, w odniesieniu do których mają zastosowanie postanowienia § 13.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się zagospodarowanie oraz lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem parkingu, w tym:

- 1) zieleni urządzonej;
- 2) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, rowerowych i placów;
- 4) tymczasowych obiektów handlu detalicznego w okresach świątecznych.

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

6. Obsługa komunikacyjna – zgodnie z § 22 ust. 2.

7. 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

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

- 1) Nr XXXI/141/97 Rady Gminy w Turośni Kościelnej z 2 października 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna;
- 2) Nr XXXV/162/98 Rady Gminy w Turośni Kościelnej z 29 stycznia 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna;
- 3) Nr XIII/75/99 Rady Gminy Turośń Kościelna z 12 listopada 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna;
- 4) Nr XXI/105/00 Rady Gminy Turośń Kościelna z 29 czerwca 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna;
- 5) Nr XXXII/160/01 Rady Gminy Turośń Kościelna z 24 października 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna;
- 6) Nr XXV/191/09 Rady Gminy Turośń Kościelna z dnia 16 lipca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Niewodnica Korycka, gmina Turośń Kościelna.

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

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

Sławomir Kowalewicz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

Rady Gminy Turośń Kościelna

z dnia.....2026 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego część wsi Niewodnica Korycka „Północ” w rejonie ulic Trakt Napoleoński i Kościuszki

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940 i z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847 z 2026 r. poz. 24) w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (j.t. Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 1535) rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się uwag dotyczących:

- 1) zmiany przeznaczenia działek 86/1, 86/3, 86/15, 86/16, 86/46 z terenów lasów na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jako kontynuacja terenów o symbolu 3.34 MN i 3.37MN z zachowaniem części lasu jako zieleni towarzyszącej;
- 2) przeznaczenia terenu (dz. nr. 64/2 oraz dz. nr. 64/4, 64/5, 64/6, 64/7, 64/8, 64/9, 64/10, 64/11, 64/12, 64/13, 64/14 - powstałe po podziale działki nr. 64/3), pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową;
- 3) zachowania ustaleń obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, między innymi w zakresie możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową;
- 4) nie określania udziału powierzchni zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) określenia udziału powierzchni zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na 40%;
- 6) określenia nadziemnej intensywności zabudowy mieszkaniowej wynoszącej od 0 do 1,0, dla dz. nr 64/4, 64/5, 64/7, 64/8, 64/10, 64/11, 64/12 i 64/13;
- 7) przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą na dz. nr 64/4, 64/5, 64/7, 64/8, 64/10, 64/11, 64/12 i 64/13;
- 8) przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową na dz. nr 64/4, 64/5, 64/7, 64/8, 64/10, 64/11, 64/12 i 64/13;
- 9) zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z 30% na 40%;
- 10) intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej poprzez szeregową i bliźniaczą formę budynków;
- 11) zagęszczenia i dogęszczenia zabudowy poprzez przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową;
- 12) uniemożliwienia rozpraszania zabudowy tzn. ustalenie jedynie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 13) zmniejszenia odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg 30KDW, 32KDW, 35KDW i 5KDD z 6 m na 5 m.;
- 14) zmiany przeznaczenia (dz. nr 10/4 i 11/4) terenu lasu oraz terenu zieleni urządzonej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 15) wprowadzenia zakazu podnoszenia działek poprzez nawiezenie ziemi;
- 16) wyznaczania rzędnych budynków na działkach niezabudowanych nie wyższych niż najniżej posadowione budynki już istniejące;
- 17) obowiązku analizy rzędnych działek przed wydaniem zgody na budowę i, w przypadku stwierdzenia podniesienia działki, nakaz usunięcia nawiezonego materiału przez właściciela;
- 18) budowy kanalizacji deszczowej z kratkami odpływowymi i rurociągiem odprowadzającym wodę;
- 19) uwzględnienia faktycznego poziomu wód gruntowych, który w analizowanym rejonie znajduje się praktycznie na poziomie „0” działki, a nie na głębokości około 2 m, jak podano w planie;
- 20) przywrócenia obszaru 3.37MN i 5.3ZL do kształtu projektu z I wyłożenia oraz usunięcie obszaru 3.38MN i objęcie tego terenu symbolem 5.4ZL;
- 21) zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z 35% na 40%.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego część wsi Niewodnica Korycka „Północ” w rejonie ulic Trakt Napoleoński i Kościuszki, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

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.) 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 nawierzchni dróg publicznych 9409 m.b.;
- 2) budowy sieci kanalizacji deszczowej 5335 m.b.;
- 3) budowy sieci kanalizacji sanitarnej 759 m.b.;
- 4) budowy sieci wodociągowej 2517 m.b.;
- 5) budowy linii oświetleniowej 9400 m.b.

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).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Turośń Kościelna

z dnia.....2024 r.

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 2024 r. poz. 1130 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 z późn. zm.), 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907, 1940) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940), 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 przystąpiono na podstawie Uchwały Nr XXIX/234/2017 z dnia 21 grudnia 2017 r. przez Radę Gminy Turośń Kościelna, zmienioną Uchwałą Nr LI/393/2023 z dnia 27 czerwca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego część wsi Niewodnica Korycka „Północ” w rejonie ulic Trakt Napoleoński i Kościuszki. Na tym obszarze obecnie obowiązują różne plany uchwalane sukcesywnie na przestrzeni kilku lat. Działanie te pozwoli na wprowadzenie spójnych i jednolitych zasad zagospodarowania i zabudowy, kompleksowej i prawidłowej obsługi komunikacyjnej oraz infrastrukturalnej dla terenu ww. wsi na północ od ul. T Kościuszki. Wpłyne to znacząco na poprawę funkcjonowania mieszkańców w skali całej miejscowości i jej sąsiedztwa.

Na obszarze podjętej uchwały obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

- 1) Nr XXXI/141/97 Rady Gminy w Turośni Kościelnej z 2 października 1997 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna;
- 2) Nr XXXV/162/98 Rady Gminy w Turośni Kościelnej z 29 stycznia 1998 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna;
- 3) Nr XIII/75/99 Rady Gminy Turośń Kościelna z 12 listopada 1999 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna;
- 4) Nr XXI/105/00 Rady Gminy Turośń Kościelna z 29 czerwca 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna;
- 5) Nr XXXII/160/01 Rady Gminy Turośń Kościelna z 24 października 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turośń Kościelna;
- 6) Nr XXV/191/09 Rady Gminy Turośń Kościelna z dnia 16 lipca 2009 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Niewodnica Korycka, gmina Turośń Kościelna.

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

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

Teren objęty planem jest w niewielkim stopniu zalesiony i stanowiący w większości obszary zabudowane i zagospodarowane. Przeważa tu głównie funkcja mieszkaniowa jednorodzinna, natomiast w sąsiedztwie drogi wojewódzkiej nr 678 zlokalizowana jest miejscami zabudowa o funkcji usługowej. Plan ma na celu wprowadzenie odpowiedniej obsługi wewnątrz obszaru opracowania aby przeciwdziałać powstawaniu chaotycznie rozmieszczonej zabudowy mieszkaniowej. W związku z tym zaistniała potrzeba wprowadzenia rozwiązań zmierzających do uporządkowania przestrzeni oraz ochrony najcenniejszych obszarów leśnych. Na tym obszarze nie znajdują się żadne gospodarstwa rolne ani tereny które by były wykorzystywane rolniczo. Sporządzenie miejscowego planu jest jedyną skuteczną metodą umożliwiającą ochronę zasobów leśnych oraz określenie optymalnego zakresu zabudowy.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmuje łącznie niemal **101,30** ha gruntów, w tym około **25,8084** ha lasów. Na opracowywanym aktualnie terenie na znacznym fragmencie tego obszaru obowiązują już miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i na mocy tych aktów dokonano przeznaczenia niektórych terenów na cele nieleśne z przeznaczeniem m.in. pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną. Jednakże w kilku przypadkach, nie było możliwe zweryfikowanie czy na danym konkretnym terenie leśnym zgoda została wydana, (ze względu na skalę i odległy okres opracowania). Nowy plan zakłada więc zmianę przeznaczenia części gruntów leśnych w nowych lokalizacjach jak i w ramach obowiązujących już planów miejscach gdzie decyzja o odlesieniu obowiązuje. Wobec tego uzyskano zgodę na cele nieleśne terenów leśnych, w tym także terenów objętych obowiązującymi planami. W obecnie procedowanym projekcie planu, całkowitego przeznaczenia na cele nieleśne wymaga **11,0306** ha gruntów leśnych. Oznacza to, że na mocy projektowanego planu ok. **14,7778** ha gruntów leśnych utrzymanie zostanie w obecnym użytkowaniu i objęte ochroną planistyczną. Dodatkowo projekt planu zawiera ustalenia w zakresie kształtowania zieleni obejmujące m.in. pozostawienie na działkach budowlanych istniejącego drzewostanu, 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 zwarte kompleksy leśne pozostawia się nadal w dotychczasowym użytkowaniu.

Głównym przeznaczeniem na terenie planu miejscowego jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wraz z obsługującymi je drogami publicznymi i wewnętrznymi, a także tereny lasów. Plan miejscowy zakłada spójny i czytelny układ drogowy, gdzie jego trzon stanowią drogi gminne - lokalne i dojazdowe, a także droga powiatowa oraz na niewielkim fragmencie wojewódzka o nr 678. 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 terenów leśnych oraz zabudowy mieszkaniowej, przeznaczono też tereny pod inne funkcje. Przy ulicy T. Kościuszki w sąsiedztwie ul. Leśnej znajduje się świetlica wiejska. Teren jak i budynek należą do Gminy Turośń Kościelna (1U). Przeznaczony jest pod usługi a działki po obu jego stronach zostały przeznaczone zarówno pod funkcję usługową jak i pod mieszkaniową (2.2MN,U i 2.3MN,U). Takie ustalenia dają możliwość na ewentualne powiększenie terenu gminnego pod działalność świetlicy gdy taka będzie potrzeba, zwłaszcza że jedna z działek obecnie nie jest zagospodarowana i jest wolna od jakiegokolwiek zabudowy (2.2MN,U). Pod przeznaczenie usługowo-mieszkaniowe zostały przeznaczone też działki zlokalizowane u zbiegu ulicy Trakt Napoleoński i T. Kościuszki (2.1MN,U). Stanowi to połączenie funkcjonalne z terenem usytuowanym bezpośrednio po przeciwnej stronie ul. Trakt Napoleoński po za granicą opracowania, który jest objęty takim samym przeznaczeniem w planie już obowiązującym. W taki sam sposób powiązано funkcjonalnie teren przy ulicy Trakt Napoleoński pomiędzy ulicami Radosną i Graniczą (2.6MN,U) z terenem po przeciwnej stronie po za granicą opracowania, dla którego także obowiązują zapisy w planie obowiązującym.

Usługową funkcję ustalono także wzdłuż drogi wojewódzkiej, która może występować samodzielnie lub naprzemiennie z funkcją mieszkaniową (2.4MN,U i 2.5.MN,U).

W północnej części projektu planu zlokalizowany jest teren parkingu (6KX) w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącego cmentarza znajdującego się po za granicą opracowania (na terenie sąsiedniej gminy). Ustaleniami planu wprowadzono strefę ochronną od ww. cmentarza - 50 m i 150 m. W ramach tych stref zostały wprowadzone zgodnie z przepisami szczególnymi ograniczenia, co do lokalizacji zabudowy i realizacji ujęć wody a także zaopatrzenia w wodę nowej zabudowy w tych strefach.

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 i wydane decyzje o warunkach zabudowy 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 35%, a teren biologicznie czynny w przedziale od 30% do 60%. Dla terenów gdzie istnieje możliwość realizacji zabudowy usługowej parametry na tych terenach to wysokość maksymalna – 11 metrów, powierzchnia zabudowy – 40% i powierzchnia biologicznie czynna – 30%.

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.

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

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 pracy planistycznych na tym obszarze i jego uchwalenie.

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 2009 r. 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), zabudowa usługowa a także na obszarach lasów.

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, rozłógów 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.

Kompleksy leśne (lasy) występujące w znacznym rozdrobnieniu na obszarze całej gminy – drobnoprzestrzenne elementy systemu przyrodniczego gminy o znaczeniu lokalnym i funkcjach: ekologicznych, gospodarczych, krajobrazowych i rekreacyjnych (głównie położonych w sąsiedztwie miasta Białegostoku). Lasy te w powiązaniu z ciągami ekologicznymi dolin rzecznych zachowują układ ciągłości przestrzennej systemu przyrodniczego. Są potencjalnym obszarem rozwoju związanego z w/w funkcjami i lokalnymi potrzebami.

b) Podstawowe kierunki zagospodarowania obszarów leśnych to:

- ochrona walorów przyrodniczych i użytkowych,
- ochrona lasów wodochronnych,
- ochrona lasów chroniących środowisko przyrodnicze,
- ochrona leśnego pasa ochronnego miasta Białegostoku.

c) W celu realizacji w/w kierunków przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- zachowanie lasów jako elementu krajobrazu naturalnego,
- prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z ustaleniami planów urządzania lasów uwzględniających zasadę powszechnej trwałości utrzymywania ciągłości użytkowania oraz dostosowania do ustalonych w planie funkcji i form użytkowania niezależnie od struktury własnościowej lasów,
- udostępnianie i częściowe przystosowywanie kompleksów leśnych (głównie w rejonie m. Białegostoku) dla potrzeb rekreacyjno – wypoczynkowych,
- powiększanie powierzchni i zasobów leśnych poprzez zalesianie gruntów marginalnych.
- wprowadza się zakazy i ograniczenia dotyczące głównie:
 - zmniejszenia powierzchni leśnej na cele nieleśne, z wyjątkiem sytuacji ekonomiczne i prawnie uzasadnionych,
 - zabudowy z wyjątkiem urządzeń integralnie związanych z ich funkcją,
 - realizacji przebiegu urządzeń liniowych (linii elektroenergetycznych, gazociągów, ropociągów, kolektorów sanitarnych, linii telekomunikacyjnych, dróg itp.) wymagających znacznej wycinki drzew,
 - wykonywania melioracji trwale naruszających układ stosunków wodnych w dolinach rzecznych na obszarach leśnych i prac ziemnych naruszających w istotny sposób rzeźbę terenu,
 - lokalizację składowisk odpadów przemysłowych i komunalnych.

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 9 wniosków** rozpatrzonych Zarządzeniem Nr 9/2025 Wójta Gminy Turośń Kościelna z dnia 21 stycznia 2025 r. Uwzględniono 4 wnioski, 5 wniosków nie uwzględniono.

Uwzględniono wnioski dotyczące m.in.: dopuszczenia dachów płaskich oraz wielospadowych na dz. nr 108/13; przeznaczenia terenu działki nr 8/2 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną; zachowania ustaleń obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego dla dz. nr 4/6; przesunięcia granicy konturu leśnego z granicy działek 74/3 oraz 74/1 o 12 m na północ, w głąb działki 74/1 w związku z wymaganiem zachowania minimalnej odległości od konturu lasu.

Nie uwzględniono wniosków dotyczących:

- 1) obniżenia poziomu ulicy Pogodnej do z przed podniesienia na wysokości działek o nr geod. 108/43, 107/5, 107/6, 107/7, 107/8;
- 2) obniżenia poziomu działki 107/7 do z przed podniesienia, zbliżonego do poziomu działki o nr. geod. 107/6;
- 3) ustalenia rzędnych budowy nowych domów mieszkalnych na działkach jeszcze nie zabudowanych o nr geodezyjnych 107/5, 107/6 zbliżonych do rzędnych domów najniżej posadowionych w ich sąsiedztwie. Ustalenie rzędnych budowy domów mieszkalnych na działkach jeszcze nie zabudowanych nr 108/10, 108/43 bezwzględnie na tym samym poziomie lub niższym w stosunku do domów pobudowanych na działkach o nr 108/5 i 108/6;
- 4) ustalenia rzędnych budowy nowych domów mieszkalnych na działkach jeszcze nie zabudowanych o nr 104/20, 104/22 i 108/23 nie wyższych od rzędnych domów najniżej posadowionych w najbliższej lokalizacji. Przy czym ustalając rzędne należy wykluczyć z analizy domy wybudowane na działkach o nr geod. 104/21, 108/44, 108/45, 122/4, 122/22, 122/23, 122/25;
- 5) wprowadzenia zapisu o konieczności budowy kanalizacji deszczowej w obrębie ulic Olchowej, Słonecznej, Pogodnej w Niewodnicy Koryckiej;

Uzasadnienie nieuwzględnienia ww. wniosków:

Ad. 1 i 2. Wniosek został złożony po terminie. Plan miejscowy określa przeznaczenie terenów na przyszłość, wyznaczając określone kierunki zagospodarowania gruntów. Przepisy planu nie mogą nakazać obniżenia rzędnej terenu właścicielom gruntów objętych planem.

Ad. 3 i 4. Wniosek został złożony po terminie. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. Parametry rzędnych wysokościowych dla danego terenu nie są ustaleniami, które są elementami planu miejscowego, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 ww. ustawy.

Pomimo nieuwzględnienia wniosku, co do wskazania konkretnego parametru wysokościowego na poszczególnych działkach, plan miejscowy będzie zawierał ustalenia, które pozwolą na zachowanie prawidłowych relacji pomiędzy istniejącą a projektowaną zabudową i zagospodarowanie.

Dodatkowo, rozwiązania planu będą wskazywać możliwości realizacji instalacji kanalizacji deszczowej, która zapewni odprowadzenie wód opadowych z układu drogowo-ulicznego.

Ad. 5. Wniosek został złożony po terminie. Przewiduje się lokalizację kanalizacji deszczowej w obrębie ulic Olchowej, Słonecznej i Pogodnej. Sposób jej usytuowania będzie zaproponowany na załączniku graficznym do projektu opracowania. Przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej będą miały jedynie charakter informacyjny. Uszczegółowienie rozwiązań infrastruktury, a także ich ostateczny przebieg będzie dostosowany do warunków lokalnych, a ostateczne przesądzenie nastąpi na etapie pozwolenia na budowę.

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 11 do 31 lipca 2025 r., uwagi można było składać do dnia 14 sierpnia 2025 r. Dyskusja publiczna odbyła się 16 lipca 2025 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 w tym czasie był też dostępny na stronach internetowych urzędu. Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 67/2025 Wójta Gminy Turośń Kościelna z dnia 22 września 2025 roku. Do wyłożonego projektu planu złożono 23 uwagi z czego 4 uwagi zostały uwzględnione, 19 nieuwzględniono. 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 7 do 27 stycznia 2025 r. a uwagi można było składać do 10 lutego 2025 r. W tym czasie zorganizowana była też dyskusja publiczna w dniu 16 stycznia 2025 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 w tym czasie był też dostępny na stronach internetowych urzędu.

Wniesione w przewidzianym ustawowo terminie uwagi zostały rozpatrzone zarządzeniem Nr 17/2026 Wójta Gminy Turośń Kościelna z dnia 16 lutego 2026 r. Złożono 16 uwag, z czego 2 uwagi zostały nieuwzględnione, 14 zostało uznanych za bezprzedmiotowe gdyż nie dotyczyły zakresu wyłożenia.

Ostatecznie, po dwukrotnym wyłożeniu projektu planu, 4 uwagi zostały uwzględnione, 21 uwag nieuwzględniono a 14 zostało uznanych za bezprzedmiotowe.

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

Ad. pkt 1. Umożliwienie zmiany przeznaczenia z terenów leśnych na budowlane na całym wnioskowanym w uwadze terenie ograniczyłoby w znaczny sposób powiązania przyrodnicze z pozostałymi obszarami oraz wprowadziłoby podział tego obszaru i stanowiłoby barierę dla bytujących tam zwierząt.

Ustalenia projektu planu miejscowego są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska a oddolnymi potrzebami rozwoju. Należy też podkreślić, iż zostały zachowane niezbędne powiązania pomiędzy terenami leśnymi wzdłuż ul. Trakt Napoleoński. Takie rozwiązania gwarantują zrównoważony rozwój na tym obszarze poprzez zachowanie balansu pomiędzy ochroną środowiska, mieszkańcami tych terenów, a potrzebami i oczekiwaniami właścicieli tych terenów.

Przewiduje się jednocześnie ponowne przeanalizowanie wymienionych w uwadze działek pod kątem przeznaczenia części gruntów pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą, przy jednoczesnym pozostawieniu w dotychczasowym użytkowaniu jako lasu wraz z terenem leśnym na sąsiednich działkach jako istotne powiązanie przyrodnicze.

Ad. pkt 2, 3, 4, 7, 8, 10, 11 i 12. Aktualnie istniejące budynki mieszkalne na terenie Niewodnicy Koryckiej poza pojedynczymi sporadycznie występującymi przypadkami - to zabudowa jednorodzinna przede wszystkim wolnostojąca, często o charakterze ekstensywnym, czyli taka gdzie powierzchnia zabudowy działek jest niska.

Na terenach położonych bezpośrednio poza opracowaniem, po drugiej stronie ulicy Trakt Napoleoński, 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 tych miejscowości.

Polityka Gminy w tej kwestii nie zmienia się jest kontynuowana na pozostałych terenach. Z uwagi, na utrzymanie spójnego charakteru obu Niewodnic nie przewiduje się intensywnych form zabudowy mieszkaniowej, gdyż zaburza to charakter zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - rezydencjalnej na tym obszarze, która niewątpliwie dominuje na tych terenach. Ponadto, forma zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej była wskazywana, jako pożądana i wnioskowana przez wielu mieszkańców tych terenów od wielu lat.

Należy też zaznaczyć, iż przystąpiono do sporządzenia planu miejscowego na tym terenie m.in. z uwagi na konieczność zmiany obecnie obowiązującego planu miejscowego z roku 2001, gdyż brak m.in. wskazanej spójnej obsługi komunikacyjnej powodowała niedogodności w wytworzeniu układu drogowego dla tych terenów i

poprowadzeniu infrastruktury technicznej. Jednym możliwym rozwiązaniem było opracowanie nowego planu i uaktualnienie ustaleń.

W miejscowym planie jednym z podstawowych kryteriów jest ustalenie odpowiedniej obsługi komunikacyjnej poszczególnych terenów o różnym przeznaczeniu, a także lokalizacji infrastruktury odpowiedniej i niezbędnej do funkcjonowania obszaru i jego dalszego rozwoju.

W projekcie planu, poprzez lokalizację niezbędnych dróg publicznych i wewnętrznych wraz z infrastrukturą techniczną uwzględnia się docelowy sposób zagospodarowania terenów.

Układ komunikacyjny nie tylko Niewodnicy Koryckiej, ale i każdego miasta czy wsi, jest podstawowym i najważniejszym elementem struktury przestrzennej, której docelowy przebieg musi być ustalony z dużym wyprzedzeniem, a następnie konsekwentnie realizowany. Na etapie realizacji ustaleń planu teren dotychczas niezainwestowany będzie potrzebował sprawnego układu drogowego. Takie rozwiązanie komunikacyjne ma zainicjować właściwy sposób zabudowy i zagospodarowania terenów przy prawidłowej obsłudze komunikacyjnej.

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 ten przekształca się i będzie w przyszłości zabudowany. Należy też podkreślić, iż proponowane rozwiązania wpisują się w zasadę zrównoważonego rozwoju.

Sam właściciel nieruchomości za zasadne uznał wydzielenie części pod drogi, gdyż istniejący aktualnie nowy podział działki 64/3 wskazuje świadomą kontynuację powiązania komunikacyjnego powstającą na sąsiednich działkach, proponowaną przez Gminę, które tworzyły się jeszcze przed rozpoczęciem sporządzenia niniejszego opracowania planistycznego. Rozwiązania projektu planu jedynie sankcjonują te rozwiązania, gdyż nie ma możliwości realizacji zabudowy bez wskazania dojazdów i dróg. Wnioskowana uwaga odnośnie przeznaczenia terenów o symbolach 30KDW, 32KDW i 35KDW pod zabudowę mieszkaniową wobec powyższego nie może być uwzględniona.

Obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr XXXII/160/01 Rady Gminy Turośń Kościelna z dnia 24 października 2001 r., został objęty obecnym opracowaniem z uwagi na konieczność jego uaktualnienia i wprowadzenia dodatkowych wymogów wynikających z obecnie obowiązujących przepisów.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów. W planie z 2001 roku wielu tych parametrów brakuje i dlatego nowy dokument wprowadza parametry i wskaźniki w nawiązaniu do istniejącej już zabudowy i są to elementy obligatoryjne wg. obecnych przepisów.

Ad. pkt 5, 6 i 9. Przyjmując w projekcie planu zasadę ustalania maksymalnej powierzchni zabudowy, intensywności a także minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej brano pod uwagę przede wszystkim istniejące uwarunkowania nieruchomości w obrębie całego opracowania parametry, położenie i geometrię. Udział powierzchni zabudowy dla istniejącej tam zabudowy waha się w przedziale od 11% do 40%, dlatego też wskaźniki uśredniono i są kontynuowane dla przyszłej zabudowy.

Określone w projekcie planu parametry zabudowy mieszkaniowej są też kontynuacją zapisów przyjętych dla funkcji mieszkaniowej już obowiązujących planach, w tym na terenach bezpośrednio sąsiadujących, opracowywanych w ostatnich latach.

W celu utworzenia spójnego charakteru Niewodnicy Kościelnej i Niewodnicy Koryckiej i utrzymania charakteru zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - rezydencjalnej jako dominującej na tym terenie, wskaźniki i parametry zostały dobrane do takiej zabudowy i zostaną utrzymane.

Proponowane wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowej odpowiadają zabudowie intensywnej, szeregowej czy też bliźniaczej, która nie jest przewidziana na tym obszarze.

Jednakże w związku z uwzględnieniem uwagi dotyczącej zwiększenia maksymalnej powierzchni zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z 30% na 35% (pkt. 9), przewiduje się jednocześnie zmianę ww. parametru zabudowy na większy

Ad. pkt 13. Na całym obszarze objętym opracowaniem istniejące budynki w większości są oddalone od ulic w odległości co najmniej 6 m.

W projekcie planu nieprzekraczalne linie zabudowy wyznaczono w odległości 6 m od linii rozgraniczających ulic. Zostały one ustalone w ten sposób na wszystkich terenach położonych wzdłuż nowo projektowanych ulic, poza pojedynczymi wyjątkami (np. z uwagi na wcześniej wydane decyzje o warunkach zabudowy).

Ma to na celu wytworzenie ładu przestrzennego i uporządkowanej obudowy ważnej w skali całej Niewodnicy Koryckiej i jej przestrzeni publicznej.

Ad. pkt 14. Umożliwienie zmiany przeznaczenia z terenów leśnych na budowlane na całym wnioskowanym w uwadze terenie ograniczyłoby w znaczny sposób powiązania przyrodnicze z pozostałymi obszarami oraz wprowadziłoby podział tego obszaru i stanowiłoby barierę dla bytujących tam zwierząt.

Ustalenia projektu planu miejscowego są wynikiem kompromisu pomiędzy wymogami ochrony środowiska a oddolnymi potrzebami rozwoju. Należy też podkreślić, iż zostały zachowane niezbędne powiązania pomiędzy terenami leśnymi wzdłuż ul. Trakt Napoleoński. Takie rozwiązania gwarantują zrównoważony rozwój na tym obszarze poprzez zachowanie balansu pomiędzy ochroną środowiska, mieszkańcami tych terenów, a potrzebami i oczekiwaniami właścicieli tych terenów.

Przewiduje się jednocześnie ponowne przeanalizowanie wymienionych w uwadze działek pod kątem przeznaczenia części gruntów pod zabudowę jednorodziną wolnostojącą, przy jednoczesnym pozostawieniu w dotychczasowym użytkowaniu jako lasu wraz z terenem leśnym na sąsiednich działkach jako istotne powiązanie przyrodnicze.

Ad. pkt 15, 16 i 17. Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie miejscowym określa się obowiązkowo m.in. zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów.

Zakaz podnoszenia działek, nakaz analizy rzędnych wysokościowych i ich parametry dla danego terenu nie są ustaleniami, które są elementami planu miejscowego, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 ww. ustawy.

Nawiezenie ziemi to działanie, które wymaga odpowiedniego zgłoszenia lub uzyskania niezbędnego pozwolenia budowlanego zgodnie z przepisami odrębnymi, m.in., Prawo budowlane czy też Prawo wodne. To jest etap gdzie złożony projekt budowlany wraz z projektem zagospodarowania terenu organy weryfikują dane wysokościowe rzędnych terenowych i sprawdzają zgodność z obowiązującymi przepisami.

Ad. pkt 18. W projekcie planu przewiduje się lokalizację kanalizacji deszczowej. Sposób jej usytuowania zaproponowano na załączniku graficznym do projektu opracowania. Przedstawione na rysunku planu to ogólne zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej, mają więc jedynie charakter informacyjny.

Uszczegółowienie rozwiązań infrastruktury, a także ich ostateczny przebieg będzie dostosowany do warunków lokalnych, a ostateczne przesądzenie nastąpi na etapie pozwolenia na budowę, na podstawie projektów technicznych i opracowań. Budowa kanalizacji deszczowej wraz z kratkami odpływowymi i rurociągiem odprowadzającym wodę nie dotyczy zakresu opracowania projektu planu miejscowego.

Ad. pkt 19. Wartość podana w prognozie wynika z materiału kartograficznego, tj. Mapy hydrogeologicznej Polski - Pierwszy Poziom Wodonośny opracowanej przez Państwowy Instytut Geologiczny.

Gmina Turośń Kościelna nie dysponuje bardziej szczegółowymi źródłami badawczymi, które mogłyby uzasadnić korekty do informacji pochodzących ze źródeł hydrogeologicznych. W wielu przypadkach wody mogą zalegać lokalnie wyżej niż stwierdzono w materiale kartograficznym.

Ad. pkt 20. Rozwiązania planu nadal gwarantują zachowania niezbędnych powiązań przyrodniczych na tym obszarze a także i ich kontynuacji poza granicami opracowania zapewniające połączenia pomiędzy lasami oraz istniejącą zielenią, które umożliwiają migrację zwierząt. Zachowane też zostają duże kompleksy leśne w obrębie planu. Nadal pozostaje połączenie pomiędzy obszarami 5.2ZL i 5.3ZL, pomimo powiększenia terenu pod zabudowę. W zarządzeniu Wójta Gminy Turośń Kościelna nr 67/2025 z dnia 22 września 2025 zostało wskazane, że uwaga w pkt 1 dotycząca terenu (dz. nr. 86/1, 86/3, 86/15, 86/16, 86/46), zostaje nieuwzględniona, gdyż uwaga obejmowała zmianę przeznaczenia niemalże całych działek z terenu lasu pod zabudowę, jednocześnie wskazano w uzasadnieniu, że zostanie jednak rozważona możliwość poszerzenia funkcji mieszkaniowej. Zmiany w tym właśnie zakresie są objęte ponownym wyłożeniem planu do publicznego wglądu. Obszar 5.4ZL został poszerzony w stosunku do poprzedniej wersji projektu, poprzez likwidację części drogi oznaczonej 19KDW. Działka nr 87/14 jedynie częściowo została wskazana pod zabudowę jako teren 3.38MN, większą część jednak została pozostawiona jako teren lasu. Została więc zachowana zasada proporcjonalności, zachowując jednocześnie duże kompleksy leśne na

terenie planu. Powierzchnia lasu w obrębie planu pozostająca nadal z przeznaczeniem jako teren lasu wynosi ok. 14,7778 ha.

Ponadto, zadaniem Prognozy oddziaływania na środowisko nie jest ocena przyjętych w projekcie planu rozwiązań planistycznych, a sprawdzenie czy w przyjętych rozwiązaniach zabezpieczony został we właściwy sposób interes środowiska przyrodniczego, w tym zdrowia i życia ludzi. Prognoza nie jest dokumentem rozstrzygającym o słuszności ewentualnego zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu, a jedynie przedstawia prawdopodobne skutki, jakie niesie za sobą realizacja ustaleń projektu planu na poszczególne elementy środowiska w ich wzajemnym powiązaniu. W wyniku zastosowania takiej metody dla opracowania przyjęto rozwiązania przestrzenne, które pozwoliły na uniknięcie potencjalnych znaczących kolizji i konfliktów przestrzennych, doprowadzając do wyboru najbardziej pożądaných i optymalnych kierunków działań.

Rozwiązania w projekcie planu stanowią kompromis pomiędzy wymogami ochrony środowiska, a potrzebami rozwoju ekstensywnej zabudowy, uwaga zostaje nieuwzględniona.

Ad. pkt 21. Określone w projekcie planu parametry zabudowy mieszkaniowej są też kontynuacją zapisów przyjętych dla funkcji mieszkaniowej już w obowiązujących planach, w tym na terenach bezpośrednio sąsiadujących, opracowywanych w ostatnich latach. W celu utworzenia spójnego charakteru Niewodnicy Kościelnej i Niewodnicy Koryckiej i utrzymania charakteru zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - rezydencjalnej jako dominującej na tym terenie, wskaźniki i parametry zostały dobrane do takiej zabudowy i zostaną utrzymane. Przyjmując w projekcie planu zasadę ustalania maksymalnej powierzchni zabudowy, intensywności a także minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działki budowlanej brano pod uwagę przede wszystkim istniejące uwarunkowania nieruchomości w obrębie całego opracowania parametry.

Uwaga o tożsamer treści była już składana podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu i została rozpatrzona Zarządzeniem Nr 67/2025 Wójta Gminy Turośń Kościelna z dnia 22 września 2025 r. a jej uzasadnienie zostało zawarte w pkt 5 i 6. Uwzględniono jednocześnie inną uwagę zwiększającą maksymalną powierzchnię zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z 30% na 35% i zwiększono tym samym parametry zabudowy na większe, niż pierwotnie zakładano. Jednakże dalsza intensyfikacja zabudowy (do 40%) nie ma uzasadnienia, z uwagi na zakładaną zabudowę jedynie wolnostojącą i utrzymania spójnego charakteru tych terenów.

Uznano za bezprzedmiotowe ww. uwagi dotyczące:

- 1) ustalenia szerokości prywatnych dróg wewnętrznych 35KDW, 32KDW, 30KDW na 8 metrów;
- 2) wyznaczenia nieprzekraczalnej linii zabudowy na 5 m od prywatnych dróg wewnętrznych 30KDW, 32KDW, 35KDW i 5KD-D;
- 3) wyłączenia § 6 ust. 1 pkt 1 oraz pkt 3 w odniesieniu do terenów oznaczonych 3.28MN, 3.25MN, 3.22MN Niewodnica Korycka nr geodezyjne 64/4, 64/5, 64/7, 64/8, 64/10, 64/11, 64/12, 64/13 i dopuszczenia zgodnie z treścią studium gminy oraz przeznaczeniem ustalonym uchwałą Nr XXXII/160/01 Rady Gminy Turośń Kościelna z dnia 24 października 2001 pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową;
- 4) dopuszczenia na dz. nr 64/4, 64/5, 64/7, 64/8, 64/10, 64/11, 64/12, 64/13 przekształcania zabudowy jednorodzinnej w bardziej intensywną - szeregową, bliźniaczą;
- 5) utrzymania na dz. nr 64/4, 64/5, 64/7, 64/8, 64/10, 64/11, 64/12, 64/13 przeznaczenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej na podstawie obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego uchwałą Nr XXXII/160/01 Rady Gminy Turośń Kościelna z dnia 24 października 2001;
- 6) dopuszczenia na dz. nr 64/4, 64/5, 64/7, 64/8, 64/10, 64/11, 64/12, 64/13 przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową jako wynik praw nabytych właściciela nieruchomości na podstawie obowiązującego planu miejscowego - uchwałą Nr XXXII/160/01 Rady Gminy Turośń Kościelna z dnia 24 października 2001;
- 7) dopuszczenia na dz. nr 64/4, 64/5, 64/7, 64/8, 64/10, 64/11, 64/12, 64/13 przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą;
- 8) dopuszczenia na dz. nr 64/4, 64/5, 64/7, 64/8, 64/10, 64/11, 64/12, 64/13 przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną szeregową;
- 9) dopuszczenia na dz. nr 64/4, 64/5, 64/7, 64/8, 64/10, 64/11, 64/12, 64/13 rozwoju potencjału zabudowy mieszkaniowej przeznaczeniem terenu pod zabudowę mieszkaniową bliźniaczą i szeregową;
- 10) dopuszczenia na dz. nr 64/4, 64/5, 64/7, 64/8, 64/10, 64/11, 64/12, 64/13 intensyfikacji zabudowy mieszkaniowej przeznaczeniem terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną bliźniaczą i szeregową;

- 11) dopuszczenia na dz. nr 64/4, 64/5, 64/7, 64/8, 64/10, 64/11, 64/12, 64/13 dogęszczania zabudowy oraz rozwoju zabudowy na terenach wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przeznaczeniem terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą i szeregową;
- 12) dopuszczenia na dz. nr 64/4, 64/5, 64/7, 64/8, 64/10, 64/11, 64/12, 64/13 nowej zabudowy mieszkaniowej (różnych form) przeznaczeniem terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą i szeregową;
- 13) uniemożliwienia rozpraszania zabudowy poprzez przeznaczenie terenu na dz. nr 64/4, 64/5, 64/7, 64/8, 64/10, 64/11, 64/12, 64/13 zwartą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą i szeregową;
- 14) określenia na dz. nr 64/4, 64/5, 64/7, 64/8, 64/10, 64/11, 64/12, 64/13 nadziemnej intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tj. wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej - od 0 do 1,0.

Przyjęto następującą argumentację uznania ww. uwag za bezprzedmiotowe:

Ad. pkt 1.

Zgodnie z Obwieszczeniem i Ogłoszeniem Wójta Gminy Turośń Kościelna z dnia 30.12.2025 ponowne (II) wyłożenie do publicznego wglądu podlega jedynie w zakresie wprowadzonych zmian. Zmiany wprowadzone w tekście projektu planu i prognozy oraz na rysunku projektu planu podlegające wyłożeniu do publicznego wglądu, wyróżniono kolorem czerwonym.

Uwaga dotyczy zakresu, który nie podlega aktualnemu ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu.

Na terenie aktualnie opracowywanego projektu planu, drogi i dojazdy realizowane przez Gminę czy też przez prywatnych właścicieli nieruchomości, w znacznej większości mają szerokość 10 m. Rozwiązania planistyczne w zakresie dróg i ich parametrów są kontynuacją ustaleń obowiązującego planu na tym terenie, który zakłada dojazdy o szerokości 10 m – uchwała Nr XXXII/160/01 Rady Gminy Turośń Kościelna z 24 października 2001 r. Działki których dotyczy uwaga już obecnie posiadają parametry zgodne z zakładaną szerokością drogi – 10 m. Projekt planu jedynie sankcjonują te rozwiązania i są ich konsekwentną kontynuacją.

Ad. pkt 2.

Zgodnie z Obwieszczeniem i Ogłoszeniem Wójta Gminy Turośń Kościelna z dnia 30.12.2025 ponowne (II) wyłożenie do publicznego wglądu podlega jedynie w zakresie wprowadzonych zmian. Zmiany wprowadzone w tekście projektu planu i prognozy oraz na rysunku projektu planu podlegające wyłożeniu do publicznego wglądu, wyróżniono kolorem czerwonym.

Uwaga dotyczy zakresu, który nie podlega aktualnemu ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu.

Jednakże, uwaga o podobnej treści była już składana podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu i została rozpatrzona Zarządzeniem Nr 67/2025 Wójta Gminy Turośń Kościelna z dnia 22 września 2025 r. Uzasadnienie dotyczące poruszonych zagadnień zawiera pkt 14 ww. zarządzenia i jest nadal aktualne. Ponadto, rozwiązania planistyczne w zakresie linii zabudowy są kontynuacją ustaleń obowiązującego planu na tym terenie, który zakłada odległość 8 metrów od krawędzi jezdni (co jest równe 6 m od linii rozgraniczającej obecnie) – uchwała Nr XXXII/160/01 Rady Gminy Turośń Kościelna z 24 października 2001 r. Dlatego też na całym obszarze objętym opracowaniem większość istniejących budynków zlokalizowanych jest właśnie w odległości co najmniej 6 m.

Ad. pkt 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 i 13.

Zgodnie z Obwieszczeniem i Ogłoszeniem Wójta Gminy Turośń Kościelna z dnia 30.12.2025 ponowne (II) wyłożenie do publicznego wglądu podlega jedynie w zakresie wprowadzonych zmian. Zmiany wprowadzone w tekście projektu planu i prognozy oraz na rysunku projektu planu podlegające wyłożeniu do publicznego wglądu, wyróżniono kolorem czerwonym.

Uwaga dotyczy zakresu, który nie podlega aktualnemu ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu. Jednakże, uwagi o podobnej treści były już składane podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu i zostały rozpatrzane Zarządzeniem Nr 67/2025 Wójta Gminy Turośń Kościelna z dnia 22 września 2025 r. Uzasadnienie dotyczące poruszonych zagadnień zawiera pkt 2 ww. zarządzenia i jest nadal aktualne - Istniejące budynki mieszkalne na terenie Niewodnicy Koryckiej poza pojedynczymi sporadycznie występującymi przypadkami - to zabudowa jednorodzinna przede wszystkim wolnostojąca, często o charakterze ekstensywnym, czyli taka gdzie powierzchnia zabudowy działek jest niska.

Na terenach położonych bezpośrednio poza opracowaniem, po drugiej stronie ulicy Trakt Napoleoński, 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 tych miejscowości.

Polityka Gminy w tej kwestii nie zmienia się jest kontynuowana na pozostałych terenach. Z uwagi, na utrzymanie spójnego charakteru obu Niewodnic nie przewiduje się intensywnych form zabudowy mieszkaniowej, gdyż zaburza to charakter zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - rezydencjalnej na tym obszarze, która niewątpliwie dominuje na tych terenach. Ponadto, forma zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej była wskazywana, jako pożądana i wnioskowana przez wielu mieszkańców tych terenów od wielu lat.

Ad. pkt 14

Zgodnie z Obwieszczeniem i Ogłoszeniem Wójta Gminy Turośń Kościelna z dnia 30.12.2025 ponowne (II) wyłożenie do publicznego wglądu podlega jedynie w zakresie wprowadzonych zmian. Zmiany wprowadzone w tekście projektu planu i prognozy oraz na rysunku projektu planu podlegające wyłożeniu do publicznego wglądu, wyróżniono kolorem czerwonym.

Uwaga dotyczy zakresu, który nie podlega aktualnemu ponownemu wyłożeniu do publicznego wglądu.

Ponadto, uwaga o tożsamej treści była już składana podczas pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu i została rozpatrzona Zarządzeniem Nr 67/2025 Wójta Gminy Turośń Kościelna z dnia 22 września 2025 r. Uzasadnienie dotyczące poruszonych zagadnień zawiera pkt 6 ww. zarządzenia i jest nadal aktualne.

Przyjmując w projekcie planu zasadę ustalania maksymalnej intensywności zabudowy brano pod uwagę przede wszystkim istniejące uwarunkowania nieruchomości w obrębie całego opracowania.

Określone w projekcie planu parametry zabudowy mieszkaniowej są też kontynuacją zapisów przyjętych dla funkcji mieszkaniowej już obowiązujących planach, w tym na terenach bezpośrednio sąsiadujących, opracowywanych w ostatnich latach.

W celu utworzenia spójnego charakteru Niewodnicy Kościelnej i Niewodnicy Koryckiej i utrzymania charakteru zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej - rezydencjalnej jako dominującej na tym terenie, wskaźniki i parametry zostały dobrane do takiej zabudowy i zostaną utrzymane.

Proponowane wskaźniki dla zabudowy mieszkaniowej odpowiadają zabudowie intensywnej, szeregowej czy też bliźniaczej, która nie jest przewidziana na tym obszarze.

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 Korycka „Północ” w rejonie ulic Trakt Napoleoński i Kościuszki, bilans jest ujemny i po około 10 latach może wynieść około (-) 10 505 638,00 zł. Dane przyjęto na podstawie "Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Turośń Kościelna obejmującego część wsi Niewodnica Korycka „Północ” w rejonie ulic Trakt Napoleoński i Kościuszki w latach 2026-2030".

Lista nieuwzględnionych uwag:

1. Zmiana przeznaczenia działek 86/1, 86/3, 86/15, 86/16, 86/46 z terenów lasów na zabudowę mieszkaniową jednorodziną jako kontynuacja terenów o symbolu 3.34 MN i 3.37MN z zachowaniem części lasu jako zieleni towarzyszącej;
2. Przeznaczenie terenu (dz. nr. 64/2 oraz dz. nr. 64/4, 64/5, 64/6, 64/7, 64/8, 64/9, 64/10, 64/11, 64/12, 64/13, 64/14 - powstałe po podziale działki nr. 64/3), pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową;
3. Zachowanie ustaleń obowiązującego planu zagospodarowania przestrzennego, między innymi w zakresie możliwości przeznaczenia terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową;
4. Nie określanie udziału powierzchni zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
5. Określenie udziału powierzchni zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na 40%;
6. Określenie nadziemnej intensywności zabudowy mieszkaniowej wynoszącej od 0 do 1,0, dla dz. nr 64/4, 64/5, 64/7, 64/8, 64/10, 64/11, 64/12 i 64/13;

7. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą na dz. nr 64/4, 64/5, 64/7, 64/8, 64/10, 64/11, 64/12 i 64/13;
8. Przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową na dz. nr 64/4, 64/5, 64/7, 64/8, 64/10, 64/11, 64/12 i 64/13;
9. Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z 30% na 40%;
10. Intensyfikacja zabudowy mieszkaniowej poprzez szeregową i bliźniaczą formę budynków;
11. Zagęszczenie i dogęszczenie zabudowy poprzez przeznaczenie terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą, bliźniaczą i szeregową;
12. Uniemożliwienie rozpraszania zabudowy tzn. ustalenie jedynie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
13. Zmniejszenie odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy od dróg 30KDW, 32KDW, 35KDW i 5KDD z 6 m na 5 m.;
14. Zmiana przeznaczenia (dz. nr 10/4 i 11/4) terenu lasu oraz terenu zieleni urządzonej na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
15. Wprowadzenie zakazu podnoszenia działek poprzez nawiezenie ziemi;
16. Wyznaczanie rzędnych budynków na działkach niezabudowanych nie wyższych niż najniżej posadowione budynki już istniejące;
17. Obowiązek analizy rzędnych działek przed wydaniem zgody na budowę i, w przypadku stwierdzenia podniesienia działki, nakaz usunięcia nawiezonego materiału przez właściciela;
18. Budowa kanalizacji deszczowej z kratkami odpływowymi i rurociągiem odprowadzającym wodę;
19. Uwzględnienie faktycznego poziomu wód gruntowych, który w analizowanym rejonie znajduje się praktycznie na poziomie „0” działki, a nie na głębokości około 2 m, jak podano w planie;
20. Przywrócenie obszaru 3.37MN i 5.3ZL do kształtu projektu z I wyłożenia oraz usunięcie obszaru 3.38MN i objęcie tego terenu symbolem 5.4ZL;
21. Zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z 35% na 40%.