



*Przebieg*  
**WÓJT**  
*mgr Krzysztof Marcinowicz*

**Projekt**

z dnia 17 sierpnia 2018 r.

Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY**

z dnia ..... 2018 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny,  
części wsi Kolonia Koplany (obręb geodezyjny Koplany Folwark)**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.<sup>2)</sup>) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.  
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny, części wsi Kolonia Koplany (obręb geodezyjny Koplany Folwark), nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny” uchwalonego uchwałą Nr XXX/313/06 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 28 kwietnia 2006 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny, części wsi Kolonia Koplany (obręb geodezyjny Koplany Folwark) – obszar planistyczny Kolonia Koplany, z części dotyczącej załącznika 1 do uchwały, obejmującą teren o powierzchni 10,6867 ha, położony między drogą powiatową Nr 1497B, a drogą gminną Nr 106767B, ograniczony od strony północno-zachodniej działkami o nr geod.: 100/4, 101/4, 101/5, 102/1, 102/2 i 102/4, a od strony północno-wschodniej działkami o nr geod.: 106/1, 106/2 i działką o nr geod. 207 od strony południowo-wschodniej, składającą się z:

- 1) części tekstowej zmiany planu, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunku zmiany planu w skali 1 : 1000, stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralną częścią niniejszej uchwały są również:

- 1) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny, części wsi Kolonia Koplany (obręb geodezyjny Koplany Folwark)”;;
- 2) załącznik nr 3 – określający sposób realizacji zapisanych w „zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny, części wsi Kolonia Koplany (obręb geodezyjny Koplany Folwark)” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Juchnowiec Kościelny oraz zasady ich finansowania.

§ 3. 1. Podstawę opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowią:

- 1) uchwała Nr XXXI/282/2017 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 22 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny, części wsi Koplany Kolonia (obręb geodezyjny Koplany Folwark) – obszar planistyczny Koplany Kolonia, z części dotyczącej załącznika 1 do uchwały, zmieniona uchwałą Nr XXXIV/319/2018 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 22 stycznia 2018 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy

<sup>1)</sup> Zm. i 2232 oraz z 2018 r. poz. 130

<sup>2)</sup> Zm. i 1566

Juchnowiec Kościelny, części wsi Koplany Kolonia (obręb geodezyjny Koplany Folwark) – obszar planistyczny Koplany Kolonia, z części dotyczącej załącznika 1 do uchwały;

- 2) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny” uchwalone uchwałą Nr XXX/313/06 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 28 kwietnia 2006 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny.

2. Przedmiotem zmiany miejscowego planu są zagadnienia związane ze sposobem zagospodarowania obszaru, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, konieczność uporządkowania terenu w zakresie funkcji urbanistycznych oraz ustalenie zasad i sposobu ochrony poszczególnych obszarów zabudowy o wykluczających się funkcjach. Elementy obligatoryjne i nieobligatoryjne planu wymienione w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 poz. 1073, ze zm.) określone są w sposób następujący:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) 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, maksymalna wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych 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;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 14) wymagania w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej.

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

- 1) granice obszaru objętego zmianą planu miejscowego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania i symbole tych terenów;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
  - a) dociepleń budynków istniejących,
  - b) nadbudowy wyższych kondygnacji budynków nad parterem istniejącym i wykraczającym poza linię zabudowy,

- c) elementów zewnętrznych budynków takich jak: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - d) przedsionków, wiatrołapów i klatek schodowych przed wejściami do budynków o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz nie wykraczających poza linię rozgraniczającą,
  - e) obiektów tymczasowych, o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają ich lokalizację,
  - f) parterowych portierni (do 25 m<sup>2</sup> powierzchni zabudowy) lokalizowanych przy wjazdach na określony teren, o ile ustalenia szczegółowe dopuszczają ich lokalizację,
  - g) stacji transformatorowych i innych budowli oraz urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury;
- 4) klasyfikacja i podstawowe parametry dróg.

2. Następujące oznaczenia graficzne rysunku zmiany planu są oznaczeniami nieobligatoryjnymi – postulowanymi: oznaczenia liniowe i punktowe projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej, określające zasady ich przebiegu lub położenia – do uściślenia w projektach budowlanych inwestycji.

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

- 1) **P** – tereny zabudowy przemysłowej;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 3) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **ZP** – tereny zieleni publicznej;
- 5) **KD-D** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 6) **KDx** – tereny ciągów pieszo-jezdných;

2. Symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe terenu, które może być uzupełnione przeznaczeniem uzupełniającym terenu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi obowiązującymi dla poszczególnych terenów.

3. Wymienione po przecinku podstawowe przeznaczenia terenu mogą występować łącznie w dowolnych proporcjach lub wymiennie – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów

§ 6. 1 Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć zmianę planu, o której mowa w § 1 ust. 2 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych rodzajach przeznaczenia podstawowego lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, opisanego w tekście zmiany planu oraz wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi;



- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć ustalony w zmianie planie sposób użytkowania terenów w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby użytkowania określone jako dopuszczalne;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach zmiany planu;
- 9) **urządzeniach infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków i wód opadowych, gromadzenia odpadów stałych, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa i telekomunikacji;
- 10) **zabudowie przemysłowej** – należy przez to rozumieć obiekty produkcyjne wytwarzające dobra materialne na skalę przemysłową tzn. seryjną oraz składy, magazyny, bazy transportowe i budowlane itp.;
- 11) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć obiekty budowlane służące zaspokajaniu potrzeb ludności – w tym z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego oraz wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego;
- 12) **zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej** – należy przez to rozumieć jeden budynek mieszkalny jednorodzinny lub zespół takich budynków, wraz z budynkami garażowymi i gospodarczymi;
- 13) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
- 14) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleń w formie zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów, pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu oraz oddzielającą funkcjonalnie i optycznie;
- 15) **tymczasowym użytkowaniu i zagospodarowaniu terenu** – należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu, do czasu jego wykorzystania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w zmianie planu.

2. Pojęcia i określenia użyte w niniejszej zmianie planu, a niezdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, a w przypadku ich braku – zgodnie z ich rozumieniem słownikowym.

## DZIAŁ II. USTALENIA ZMIANY PLANU Rozdział 1.

### **Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy**

§ 7. 1. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1ZP,U** przeznacza się pod **zielen publiczną i usługi** z zakresu rekreacji wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) realizację urządzeń wypoczynkowych, rozrywkowych i zabawowych dostosowanych do różnych grup wiekowych użytkowników;
- 2) instalowanie ławek i ewentualnego oświetlenia;
- 3) nasadzanie zieleni urządzonej niskiej i wysokiej, w szczególności realizację zieleni izolującej urządzenia infrastruktury technicznej przewidzianej na tym terenie, tj. studni publicznej oraz w pasie technologicznym linii elektroenergetycznej WN, od części przeznaczonej pod rekreację i wypoczynek.

3. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) lokalizację zabudowy usługowej tj.: niewielkiej świetlicy, punktu oświatowego, małej biblioteki;
- 2) lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących takich jak: mała architektura, zadaszenia, altany.
- 3) umieszczenie tablicy informacyjnej dot. sposobu i zasad korzystania z zainstalowanych na tym terenie urządzeń.



4. Zakazuje realizacji boisk sportowych ze względu na bliskość linii elektroenergetycznej.

§ 8. 1. Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 2U,MN i 5 U,MN przeznacza się pod **zabudowę usługową i mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, zielenią urządzoną oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki intensywności zabudowy oraz warunki zagospodarowania:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy:

a) 5 m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej: 1KD-D, 2 KD-D, 3KD-D oraz od drogi gminnej znajdującej się poza terenem opracowania od strony północnej,

b) 7 m od ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: 4KDx i 6KDx;

2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 40%,

b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – minimum 35%,

c) dla zabudowy usługowej – minimum 30%

3) maksymalną powierzchnię zabudowy:

a) w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – maksimum 35% powierzchni działki budowlanej,

b) w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej – maksimum 40% powierzchni działki budowlanej,

c) w przypadku zabudowy usługowej – maksimum 60% powierzchni działki budowlanej;

4) wysokość zabudowy:

a) dla budynków usługowych – do dwóch kondygnacji, lecz nie więcej niż 12 m,

b) dla budynków mieszkalnych – do dwóch kondygnacji, lecz nie więcej niż 10 m,

c) budynki gospodarcze o wysokości nie większej niż 6 m;

5) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 25° do 45°, pokrycie w kolorze brązowym, grafitowym, zielonym lub w ciemnych odcieniach czerwieni;

6) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić odpowiednio:

a) dla terenu 2U,MN – od strony drogi oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem 1KD-D,

b) dla terenu 5U,MN drogą oznaczoną symbolem 3KD-D,

c) niezbędną obsługę wewnętrzną zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

7) wskaźniki parkingowe – w ilości minimum:

a) 1 miejsce postojowe na 45m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego – z zapewnieniem miejsc postojowych zlokalizowanych na własnym terenie,

b) 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkaniowy jednorodzinny – z zapewnieniem miejsc postojowych zlokalizowanych na własnym terenie,

8) w granicach wydzielonych parkingów, dla obiektów usługowych, należy zapewnić miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi miejsca przeznaczone do parkowania rowerów i wyposażyć je w niezbędne do tego urządzenia;

9) przy nowym podziale terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 2U,MN i 5 U,MN, należy zachować następujące szerokości i wielkości działek budowlanych:

a) szerokość frontu działki: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – min. 18 m, bliźniaczej – min. 16 m, dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – min. 20m,

- b) wielkość działek budowlanych wydzielanych pod zabudowę usługową – min. 1500 m<sup>2</sup>, pod zabudowę mieszkaniowo-usługową – min. 1200 m<sup>2</sup>,
  - c) wielkość działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – min. 1000 m<sup>2</sup>, bliźniaczej – min. 800 m<sup>2</sup>.
- 10) utrzymanie zabudowy istniejących budynków mieszkalnych na tym terenie wraz z możliwością ich remontu, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy.

3. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) realizację innych funkcji usługowych, których uciążliwość nie wykracza poza granice nieruchomości, na których są lokalizowane;
- 2) sytuowanie na działkach budynków gospodarczych po granicy działki budowlanej oraz w odległości 1,5 m;
- 3) tymczasowe zagospodarowanie i zabudowę terenu do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania o charakterze stałym, związane programowo wyłącznie funkcją podstawową terenu, pod warunkiem zachowania wymogów estetycznych i sanitarnych;
- 4) realizację parterowej zabudowy gospodarczej, w tym garaży.

4. Na terenie określonym w ust.1 zakazuje się:

- 1) lokalizacji przedsięwzięć, co do których brak jest możliwości utrzymania uciążliwości ponadnormatywnych w granicach własnej działki;
- 2) lokalizacji przedsięwzięć, które spowodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§ 9. 1. Teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem 3P,U i 4P,U przeznaczony jest pod zabudowę przemysłową i usługową wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.**

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące parametry i wskaźniki intensywności zabudowy oraz warunki zagospodarowania:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 5 m od linii rozgraniczających dróg publicznych klasy dojazdowej: 1KD-D, 2 KD-D 3KD-D oraz od drogi gminnej znajdującej się poza terenem opracowania od strony północnej,
  - b) 7 m od ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem 5KDx;
- 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej – minimum 30%;
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – nie przekraczającą 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji dla budynków przemysłowych i produkcyjnych, stosownie do potrzeb użytkowych inwestora – jednak nie więcej niż 14 m, a do trzech kondygnacji dla budynków usługowych, administracyjnych i socjalnych – ale nie więcej niż 12 m;
- 5) architektura obiektów współczesna, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
- 6) dachy o dowolnych formach – stosownie do wielkości przekrywanej powierzchni, rozpiętości konstrukcyjnej, potrzeb doświetlenia pomieszczeń itp.;
- 7) obsługę komunikacyjną terenu:
  - a) należy zapewnić od strony drogi oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem 1KD-D, 2 KD-D i drogi 3KD-D oraz w razie potrzeby publiczną drogą gminną Nr 106767B klasy L – położoną poza terenem opracowania,
  - b) obsługę wewnętrzną terenu – drogami wewnętrznymi o minimalnej szerokości 7 m z zabezpieczeniem prowadzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

8) wskazówki parkingowe w ilości:

- dla samochodów osobowych – liczbę miejsc postojowych określa się wg wskaźnika parkingowego – min. 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, z zapewnieniem miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, zlokalizowanych na własnym terenie,
- dla samochodów ciężarowych – miejsca postojowe w dostosowaniu do potrzeb własnych oraz interesantów, zlokalizowanych na własnym terenie;

9) należy przewidzieć pas zieleni izolacyjnej o szerokości min. 3 m:

- a) dla terenu graniczącego drogą oznaczoną symbolem 1KD-D – wzdłuż drogi,
- b) dla terenu graniczącego drogą oznaczoną symbolem 3KD-D – wzdłuż drogi,
- c) dla terenu graniczącego z terenem o symbolu 1ZP,U zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych;

10) na przedmiotowym terenie znajdują się urządzenia elektroenergetyczne, od których należy zachować stosowne odległości i ograniczenia ew. zabudowy, które zawarte są w zapisach Rozdziału 9 § 19 ust 1, a także w Rozdziale 8 § 17 ust. 2 niniejszej uchwały.

3. W granicach terenu, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów służących sprzedaży (nie przekraczających 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży) i ekspedycji wyprodukowanych artykułów;
- 2) budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów zgodnie z przeznaczeniem terenu i zapisami niniejszej zmiany planu;
- 3) realizację mieszkań służbowych, które mogą być lokalizowane tylko w obiektach przeznaczenia podstawowego, a nie jako oddzielne obiekty wolnostojące, o powierzchni nie większej niż 20% przeznaczenia podstawowego, ale nie więcej niż 100 m<sup>2</sup>;
- 4) tymczasowe zagospodarowanie i zabudowa terenu do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania o charakterze stałym, związane programowo wyłącznie funkcją podstawową terenu, pod warunkiem zachowania wymogów estetycznych i sanitarnych;
- 5) lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących: gospodarczych, socjalnych, administracyjnych, dróg wewnętrznych, podjazdów, dojazdów, parkingów, stacji paliw, silosów, małej architektury, zieleni urządzonej, itp. oraz budowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej, w przypadku uzasadnionym względami techniczno – ekonomicznymi i technologicznymi;
- 6) lokalizację obiektów służących składowaniu materiałów oraz wyprodukowanych artykułów takich jak: magazyny, zbiorniki, wiaty, place składowe itp.;
- 7) lokalizację sieci infrastruktury technicznej nie związanej podstawową funkcją terenu (np. maszt telefonii komórkowej, lecz tylko takich, których lokalizacja nie wymaga przeprowadzenia postępowania w celu uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach);
- 8) podział terenu na działki, lecz nie mniejsze niż o powierzchni 0,35 ha;
- 9) lokalizację obiektów budowlanych po granicach działek – zgodnie z przepisami szczególnymi.

4. Na terenie określonym w ust.1 zakazuje się lokalizacji:

- 1) zakładów zajmujących się zbieraniem, separowaniem, utylizacją, unieszkodliwianiem bądź przetwarzaniem odpadów;
- 2) obiektów i urządzeń, co do których brak jest możliwości utrzymania uciążliwości ponadnormatywnych w granicach własnej działki, wyjątkiem, gdzie uciążliwość sąsiadujących działek nakłada się na siebie;
- 3) obiektów i urządzeń, które spowodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach szczególnych;
- 4) realizacji mieszkań innych niż, o których mowa w ust. 3 pkt 3.

**§ 10. 1.** Tereny oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami jak niżej, przeznacza się pod:



- 1) **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D** – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) **4 KDx, 5KDx, 6KDx** – tereny ciągów pieszo-jezdných.

2. Ustalenia szczegółowe w zakresie zasad systemu komunikacyjnego znajdują się w Rozdziale 9 § 18 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

**§ 11.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) przestrzeganie ochrony elementów zagospodarowania przestrzennego – obszarów biologicznie czynnych – aktywnych, tj. zadrzewień, wyłączeniem terenów przeznaczonych pod zainwestowanie;
- 2) obowiązek zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy dla nowych obiektów budowlanych w celu uzyskania właściwych walorów przestrzennych i jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni;
- 3) ustala się zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują planowaną podstawową funkcją terenu;
- 4) uciążliwość prowadzonej działalności w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza oraz pola elektromagnetycznego, nie może powodować przekroczenia norm ustalonych w przepisach szczególnych.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu**

**§ 12. 1.** Ustala się następujące zasady w zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakaz odprowadzania ścieków nieoczyszczonych (nie spełniających warunków określonych w przepisach odrębnych) bezpośrednio do ziemi i wód powierzchniowych oraz składowania odpadów przemysłowych;
- 2) obowiązek odprowadzania wód opadowych z utwardzonych nawierzchni terenów komunikacji, placów itp. do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) nakaz realizacji niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę powietrza, gleb oraz wód podziemnych i powierzchniowych, równocześnie lub wyprzedzająco, w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych zmianą planu;
- 4) nakaz stosowania rozwiązań wykluczających możliwość ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń, hałasu i pola elektromagnetycznego, wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie będzie powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach oznaczonych symbolami: 2U,MN i 5U,MN;
- 6) obowiązek ochrony powietrza polegający na zapobieganiu powstawania i ograniczaniu wprowadzanych do powietrza substancji według zasad określonych w przepisach odrębnych;
- 7) wycinkę zieleni przydrożnej oraz towarzyszącej rowom melioracyjnym należy ograniczyć do niezbędnego minimum i może ona się odbywać w zakresie wynikającym z potrzeb inwestycyjnych, konieczności zapewnienia warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego lub konserwacji rowu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) nakaz wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (zieleni urządzonej i izolacyjnej) – w szczególności w strefie przyulicznej i na terenach sąsiadujących istniejącą zabudową mieszkaniową – dla terenów 3P,U i 4P,U;
- 9) zakaz stosowania gatunków inwazyjnych jako zieleni izolacyjnej i urządzonej;
- 10) odbiór i utylizację odpadów zgodnie z warunkami wynikającymi z ustawy o odpadach i ustaleniami odpowiednich aktów prawnych Rady Gminy Juchnowiec Kościelny i Wójta Gminy Juchnowiec Kościelny;

2. Nie ustala się zasad kształtowania krajobrazu innych niż zapisanych w ustaleniach dotyczących kształtowania architektury.

#### **Rozdział 4.**

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

**§ 13.** Ustala się następujące zasady ochrony zabytków i obiektów o wartościach kulturowych:

- 1) na obszarze objętym opracowaniem zmiany planu występuje jeden zabytek archeologiczny, niewpisany do rejestru zabytków, ujęty w wojewódzkiej/gminnej ewidencji zabytków – Kopłany „Cegielnia” – stanowisko nr 4, obszar AZP 39-86/10, punkt osadniczy, osada: wczesne średniowiecze (?) – późne średniowiecze – nowożytność;
- 2) dopuszcza się ewentualną lokalizację inwestycji na obszarze w/w zabytku archeologicznego – jedynie po przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi, o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) w przypadku natrafienia w trakcie prowadzonych robót budowlanych lub ziemnych na przedmioty, co do których będzie przypuszczenie, że mogą być zabytkami, należy wstrzymać roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć te przedmioty, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków przedmioty i miejsce ich odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Juchnowiec Kościelny.

#### **Rozdział 5.**

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

**§ 14.** Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – na obszarze objętym niniejszą zmianą planu nie przewiduje się przestrzeni publicznych innych niż wymienione w § 7 ust. 1 – 1ZP, U zieleni publiczna i usługi z zakresu rekreacji oraz w § 10 ust. 1 pkt 1 i pkt 2 niniejszej uchwały – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami: 1KD-D, 2KD-D, 3KD-D oraz 4KDx, 5KDx i 6KDx – tereny ciągów pieszo-jezdných.

#### **Rozdział 6.**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów szczególnych**

**§ 15.** Na obszarze objętym zmianą planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów szczególnych.

#### **Rozdział 7.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych zmianą planu**

**§ 16. 1.** Na obszarze objętym zmianą planu nie występują nieruchomości wymagające przed zabudową i zagospodarowaniem dokonania obligatoryjnego scalenia i podziału.

2. Linie rozgraniczające tereny, z wyjątkiem terenów publicznych, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu.

3. Dopuszcza się podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania działek sąsiednich.

#### **Rozdział 8.**

##### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia jego użytkowania, w tym zakaz zabudowy**

**§ 17. 1.** Na obszarze objętym zmianą planu należy uwzględnić ograniczenia użytkowania określone w Rozdziale 1 § 7 ust. 4, § 8 ust. 4, § 9 ust. 4 oraz w Rozdziale 3 § 12 niniejszej uchwały, ponadto:

- 1) ustala się wyposażenie nieruchomości w urządzenia służące do gromadzenia odpadów; unieszkodliwianie lub usuwanie wszelkiego rodzaju odpadów z terenu nieruchomości winno odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji usług:
  - a) pogrzebowych, spalarni i spopiarni zwłok,
  - b) kultu religijnego,
  - c) szpitali,

d) wszelkiej innej zabudowy niż wymienionej w niniejszej uchwale.

2. Ustala się odpowiednio szerokość 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 napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV, z przewodem izolowanym,
  - b) 7 m – w przypadku napowietrznych linii średniego napięcia 15 kV, z przewodem nieizolowanym,
  - c) 22,5 m – dla napowietrznej dwutorowej linii wysokiego napięcia 110 kV,
  - d) 0,5 m – dla linii kablowych niskiego i średniego napięcia;
- 2) dla sieci telekomunikacyjnej obowiązuje strefa techniczna – określona przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchni terenu;
- 3) w pasach technologicznych i strefach technicznych, o których mowa w pkt 1 i 2:
  - a) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej w celu prowadzenia robót budowlanych i remontów sieci,
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy zastosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz z uwzględnieniem ograniczeń obowiązujących w strefach technicznych na podstawie przepisów odrębnych, w tym:
    - przepisów i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych,
    - warunków eksploatacji linii elektroenergetycznych,
    - warunków dotyczących przebywania ludzi w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych,
  - c) 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.

## **Rozdział 9.**

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

**§ 18.** W zakresie **systemów komunikacji** ustala się:

1. Obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem:

- 1) **1ZP,U** zapewnia droga:
  - a) publiczna klasy dojazdowej oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem 1KD-D
  - b) publiczna droga gminna Nr 106767B klasy L – położona poza terenem opracowania;
- 2) **2U,MN** – zapewniają drogi:
  - a) publiczna klasy dojazdowej – oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem 1KD-D;
- 3) **3P,U** – zapewniają drogi:
  - a) publiczna klasy dojazdowej – oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem 1KD-D,
  - b) publiczna klasy dojazdowej – oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem 2KD-D,
  - c) publiczna droga gminna Nr 106767B klasy L – położona poza terenem opracowania,
  - d) wewnętrzne – wyznaczone zgodnie z zasadami określonymi w § 9 ust. 2pkt 7 lit.b niniejszej uchwały;
- 4) **4P,U** – zapewniają drogi:
  - a) publiczna klasy dojazdowej – oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem 2KD-D,
  - b) publiczna klasy dojazdowej – oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem 3KD-D,
  - c) publiczna droga gminna Nr 106767B klasy L – położona poza terenem opracowania,
  - d) wewnętrzne – wyznaczone zgodnie z zasadami określonymi w § 9 ust. 2pkt 7 lit.b niniejszej uchwały;



5) **SU, MN** – zapewniają drogi:

- a) publiczna klasy dojazdowej – oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem 3KD-D,
- b) publiczna klasy dojazdowej – oznaczona na rysunku zmiany planu symbolem 2KD-D.

2. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parametry dróg:

1) **1KD-D** – droga klasy technicznej D o następujących parametrach:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, ze ścięciem narożników 5x5 m,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy 5 m od linii rozgraniczających,
- c) szerokość jezdni 5 m;

2) **2KD-D** – droga klasy technicznej D o następujących parametrach:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, ze ścięciem narożników 5x5 m,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy 5 m od linii rozgraniczających,
- c) szerokość jezdni 5 m;

3) **3KD-D** – droga klasy technicznej D o następujących parametrach:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m, ze ścięciem narożników 5x5 m,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy 5 m od linii rozgraniczających,
- c) szerokość jezdni 5 m;

4) **4KDx, 5KDx, 6KDx** – ciągi pieszo-jezdne – dla potrzeb ułożenia infrastruktury technicznej:

- a) szerokość w liniach rozgraniczających od 4 do 8 m, a na dalszym odcinku 1,5 m – linia rozgraniczająca odsunięta od granicy rowu o 0,75 m, jako projektowana granica pasa drogowego,
- b) linia zabudowy 15 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej;

5) dopuszcza się wykonanie dróg wewnętrznych do obsługi obszaru objętego zmianą planu w zależności od podziału terenu na działki, zgodnie z przepisami szczególnymi;

6) wskaźniki parkingowe w ilości:

- a) dla samochodów osobowych nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych, z zapewnieniem miejsc postojowych dla niepełnosprawnych oraz dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zlokalizowanych na własnym terenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- b) miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych w sukcesywnym dostosowaniu do potrzeb własnych oraz interesantów;

7) wymiary miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

8) rozwiązania techniczne dróg należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

**§ 19.** Ustala się zasady w zakresie **zaopatrzenia w energię elektryczną, energię cieplną, gaz oraz systemu usług telekomunikacyjnych** na warunkach określonych w ust. od 1 do 4.

1. W zakresie systemu elektroenergetycznego:

1) dla **infrastruktury elektroenergetycznej ponadlokalnej**:

- a) przyjmuje się trasę przebiegu istniejących dwutorowych linii WN 110 kV napowietrznych relacji GPZ "NAREW" - RPZ 5 Białystok i GPZ "NAREW" - RPZ 4 Białystok,
- b) dopuszcza się modernizację i przebudowę linii z zachowaniem przepisów odrębnych;

2) w zakresie warunków **zaopatrzenia w energię elektryczną** odbiorców, w zależności od wielkości zapotrzebowanej mocy na opracowywanym terenie, ustala się:

- a) z istniejącej stacji transformatorowej, po dostosowaniu jej w razie potrzeby do nowych warunków pracy i wybudowaniu w niezbędnym zakresie linii nn do projektowanych obiektów,

- b) po zrealizowaniu stacji transformatorowych i linii SN 15 kV zasilających te stacje (od najbliższej istniejącej linii SN 15 kV) oraz linii nn w niezbędnym zakresie;
- c) wybór lokalizacji stacji transformatorowych, linii SN 15 kV i nn - na etapie projektu budowlanego, z zachowaniem aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych,
- d) pozostawienie istniejących urządzeń elektroenergetycznych, tj. linii SN 15 kV, stacji transformatorowej i linii nn, z dopuszczeniem modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu, z zachowaniem przepisów szczególnych.

2. W zakresie **zaopatrzenia w energię ciepłą**, w zależności od wielkości zapotrzebowania ciepła, ustala się według własnych rozwiązań, przy preferencji ekologicznych nośników.

3. W zakresie **zaopatrzenia w gaz** ustala się:

- 1) z istniejącej w gminie sieci gazowych, po przebudowie w stosownym zakresie, uwzględnieniem przepisów szczególnych;
- 2) przy tworzeniu zagospodarowania terenu poszczególnych działek należy uwzględnić istniejące sieci i urządzenia systemu gazowniczego lub przebudować, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) budowa, przebudowa i rozbudowa urządzeń systemu gazowniczego powinna być realizowana zgodnie obowiązującymi przepisami szczególnymi.

4. W zakresie **systemu usług telekomunikacyjnych** ustala się:

- 1) przyłączenie potencjalnych abonentów do systemu telekomunikacyjnego z istniejącego systemu w gminie, po rozbudowie w stosownym zakresie, z uwzględnieniem przepisów szczególnych;
- 2) przy tworzeniu zagospodarowania terenu poszczególnych działek należy uwzględnić istniejące sieci i urządzenia telekomunikacyjne lub przebudować, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów szczególnych, pod warunkiem, że nie koliduje to z podstawową funkcją terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi.

**§ 20.** Ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej poprzez istniejące i projektowane uzbrojenie terenu zlokalizowane w liniach rozgraniczających dróg powiązane z systemem infrastruktury technicznej, zlokalizowanym poza obszarem zmiany planu.

1. Ustala się zachowanie istniejących naziemnych i podziemnych systemów infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy i rozbiórki.

2. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, gospodarczych, przemysłowych, należy realizować istniejącej sieci wodociągowej, połączonej wodociągiem biegnącym ze wsi Pomigacze;
- 2) rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) budynki muszą być podłączone do gminnej sieci wodociągowej i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją budynku i sposobem zagospodarowania terenu. Realizacja przyłączy poszczególnych obiektów do sieci wodociągowej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę;
- 4) przewiduje się studnię publiczną oznaczoną na rysunku zmiany planu symbolem W, zlokalizowaną na terenie o symbolu 1ZP,U, która powinna spełniać wymagania zapewniające funkcjonowanie publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych.

3. W zakresie **odprowadzenia ścieków sanitarnych** ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych i przemysłowych do istniejącej sieci kanalizacyjnej w systemie grawitacyjno-pompowym, z docelowym zrzutem do kanałów i oczyszczalni m. Białystok;
- 2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

- 3) ustanawia się wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem do kanalizacji, zgodnie z warunkami określonymi przez zarządcę sieci, oraz z przepisami odrębnymi;
- 4) realizacja przyłączy poszczególnych obiektów do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę tych urządzeń.

4. W zakresie **odprowadzania wód opadowych i roztopowych** ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych o znikomym stopniu zanieczyszczenia, nakazuje się realizować powierzchniowo w granicach terenu poprzez infiltrację powierzchniową do gruntu, poprzez stosowanie systemów rozszczepiających i/lub poprzez stosowanie zbiorników odparowujących i retencyjnych, oraz rowów zgodnie z przepisami odrębnymi. Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na własnym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo – wodnych;
- 2) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych, szczelnych powierzchni terenów usługowo-wytwórczych, dróg, ulic i parkingów, o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną, substancjami ropopochodnymi, ujęte w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej powinny być oczyszczone przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, w taki sposób, aby spełniały wymogi ochrony środowiska, określone w odrębnych przepisach szczególnych;
- 3) wody opadowe i roztopowe można odprowadzać do kanalizacji deszczowej po jej wybudowaniu na warunkach określonych przez zarządcę sieci;
- 4) zakaz wprowadzania do wód lub do ziemi ścieków i wód opadowych nie spełniających obowiązujących norm;
- 5) zasady przebiegu projektowanych kanałów deszczowych wkreślone na rysunku zmiany planu, mogą ulec zmianie na etapie projektu budowlanego pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenu i zostaną zachowane obowiązujące w tym zakresie przepisy szczególne.

5. W zakresie systemu **usuwania odpadów stałych** ustala się:

- 1) usuwanie odpadów stałych systemem zorganizowanym, do pojemników bądź kontenerów ustawionych na terenie z lokalizacją spełniającą warunki określone w odrębnych przepisach szczególnych dotyczących miejsc gromadzenia odpadów stałych, z wprowadzeniem selektywnej zbiórki odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych, wielkogabarytowych i azbestu według rozstrzygnięć Wójta Gminy Juchnowiec Kościelny.

## **Rozdział 10.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

§ 21. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami zmiany planu, tereny te pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania.

## **Rozdział 11.**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu**

§ 22. 1. W związku z uchwaleniem zmiany planu ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty tytułu wzrostu wartości nieruchomości będących przedmiotem zmiany planu – w wysokości 0% (słownie: zero procent).

## **Rozdział 12.**

### **Przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze**

§ 23. Przeznaczenie na cele nierolnicze terenu objętego zmianą planu uzyskano w planie zatwierdzonym Uchwałą Nr XXI/208/05 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 31 marca 2005r., ogłoszonym w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego Nr 112, poz. 1350.

## **Rozdział 13.**

### **Wymagania w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej**

§ 24. Ustala się następujące wymagania w zakresie obrony cywilnej:



- 1) w budynkach, w których przewiduje się działalność produkcyjną, usługową i rzemieślniczą, o zatrudnieniu powyżej 15 osób, należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP;
- 2) awaryjne studnie wody pitnej o wydajności 7,5 l na osobę zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) stacje transformatorowe należy dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 4) projekty budowlane obiektów, o których mowa w pkt 1 podlegają uzgodnieniu z Szefem Obrony Cywilnej Województwa, który na wniosek inwestora określi szczegółowe wymagania, stosownie do projektowanego obiektu budowlanego;
- 5) układ projektowanych oraz modernizowanych ciągów komunikacyjnych winien spełniać następujące kryteria:
  - a) posiadać odpowiednią szerokość uniemożliwiając ewentualne zagruzowanie,
  - b) połączenie z traktami przelotowymi zapewniającymi sprawną ewakuację ludności.

**§ 25.** Ustala się następujące wymagania w zakresie **ochrony przeciwpożarowej**:

- 1) należy projektować zabudowę zgodnie z odrębnymi przepisami szczególnymi;
- 2) należy zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenia przeciwpożarowe budynków, innych obiektów budowlanych oraz terenów zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 3) należy zapewnić zaopatrzenie wodne do celów przeciwpożarowych oraz zaprojektowanie dróg pożarowych umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo – gaśniczych straży pożarnej zgodnie obowiązującymi przepisami;
- 4) obowiązek uzgadniania projektów budowlanych pod względem ochrony przeciwpożarowej w zakresie i na zasadach określonych w obowiązujących przepisach.

### **DZIAŁ III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE**

**§ 26.** Traci moc Uchwała Nr XXI/208/05 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 31marca 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Dolny, części obrębu geodezyjnego Koplany Folwark, w części dotyczącej załącznika Nr1 do tej uchwały – ogłoszona dnia 31marca 2005r. w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego Nr112, poz.1350.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Joanna Januszewska**



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Juchnowiec Kościelny

z dnia.....2018 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA**

**UWAG WNIESIONYCH DO ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY, CZĘŚCI WSI KOLONIA KOPLANY  
(OBRĘB GEODEZYJNY KOPLANY FOLWARK)**

**w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach:**

**od 5 czerwca do 3 lipca 2018 r. oraz do 23 lipca 2018 r. po jego wyłożeniu**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566 <sup>1)2)</sup>) Rada Gminy Juchnowiec Kościelny stwierdza, że w okresie wyłożenia zmiany planu do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym okresie po jego wyłożeniu, uwag nie wniesiono.

---

<sup>1)</sup> Zm. i 2232 oraz z 2018 r. poz. 130

<sup>2)</sup> Zm. i 1566



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Gminy Juchnowiec Kościelny

z dnia.....2018 r.

## **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PROJEKCIE**

### **ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY, CZĘŚCI WSI KOLONIA KOPLANY (OBRĘB GEODEZYJNY KOPLANY FOLWARK)**

#### **inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Juchnowiec Kościelny, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566 <sup>1) 2)</sup>) Rada Gminy Juchnowiec Kościelny stwierdza, że na terenie objętym zmianą planu, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy Juchnowiec Kościelny, będą realizowane z dochodów własnych oraz innych źródeł finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, na podstawie uchwalanych rocznych planów inwestycyjnych gminy Juchnowiec Kościelny.

---

<sup>1)</sup> Zm. i 2232 oraz z 2018 r. poz. 130

<sup>2)</sup> Zm. i 1566

## Uzasadnienie

### **do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny, części wsi Kolonia Koplany (obręb geodezyjny Koplany Folwark) – obszar planistyczny Kolonia Koplany**

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1017, ze zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Gminy Juchnowiec Kościelny w dniu 22 września 2017 r. podjęła Uchwałę Nr XXXI/282/2017 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny, części wsi Koplany Kolonia (obręb geodezyjny Koplany Folwark) – obszar planistyczny Koplany Kolonia z części dotyczącej załącznika Nr 1 do uchwały, a następnie Uchwałę Nr XXXIV/319/2018 z dnia 22 stycznia 2018 r. zmieniającą powyższą uchwałę w zakresie tytułu, który otrzymał brzmienie: „w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny, części wsi Kolonia Koplany (obręb geodezyjny Koplany Folwark) – obszar planistyczny Kolonia Koplany z części dotyczącej załącznika Nr 1 do uchwały”.

Na potrzeby sporządzanego planu przeprowadzono inwentaryzację terenu objętego opracowaniem, przeanalizowano stan własności, stan zainwestowania oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, walory architektoniczne i krajobrazowe. Ponadto, zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Obszar opracowania znajduje się w północno-wschodniej części gminy Juchnowiec Kościelny i obejmuje teren o powierzchni 10,6867 ha, położony między drogą powiatową Nr 1497B, a drogą gminną Nr 106767B, ograniczony od strony północno-zachodniej działkami o nr geod.: 100/4, 101/4, 101/5, 102/1, 102/2 i 102/4, a od strony północno-wschodniej działkami o nr geod.: 106/1, 106/2 i działką o nr geod. 207 od strony południowo-wschodniej.

Przedmiotowa zmiana planu zakłada uporządkowanie terenu w zakresie funkcji urbanistycznych. Dla przedmiotowego obszaru zostało również sporządzone Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt zmiany planu składa się z części tekstowej – ustalenia projektu uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 i graficznej – rysunek zmiany planu sporządzony zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zm.) oraz niniejszego uzasadnienia.

Rozwiązania przyjęte w zmianie planu spełniają założenia uchwały wywołującej sporządzenie tejże zmiany planu. Ustalenia zmiany planu są zgodne z polityką przestrzenną Gminy wyrażoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Juchnowiec Kościelny zatwierdzonego Uchwałą Nr XXX/313/06 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 28 kwietnia 2006 r. W ww. studium, w kierunkach rozwoju gospodarczego, teren ten wskazany jest jako: „Tereny wielofunkcyjnego rozwoju”.

Plan wskazuje teren przeznaczony na ten cel, nie naruszając istniejącej infrastruktury technicznej, kierując się jednocześnie uwarunkowaniami przyrodniczymi. Mając na względzie powyższe, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń obowiązującego studium.

Projekt zmiany planu składa się z części tekstowej – ustalenia projektu uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 i graficznej – rysunek zmiany planu sporządzony zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, ze zm.), oraz niniejszego uzasadnienia.

W trakcie opracowania projektu zmiany planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedurę formalno – prawną z uwzględnieniem ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405, ze zm.). Projekt zmiany planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu w dniu 12 marca 2018 r. pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno – Architektonicznej, od dnia 11 kwietnia 2018 r. – udostępniony był do opiniowania i uzgodnień właściwym

organom i instytucjom; w dniach od 5 czerwca 2018 r. do 3 lipca 2018 r. – wyłożony był do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu zmiany planu w dniu 18 czerwca 2018 r. odbyła się publiczna dyskusja; uwagi można było składać do dnia 23 lipca 2018 r.. Do projektu zmiany planu nie wpłynęły uwagi. Wójt Gminy Juchnowiec Kościelny wydał Zarządzenie Nr ORG.0050.356.2018 z dnia 26 lipca 2018 r. w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny, części wsi Kolonia Kopłany (obręb geodezyjny Kopłany Folwark) – obszar planistyczny Kolonia Kopłany, w którym stwierdza: z uwagi na brak uwag do projektu, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Procedura sporządzania zmiany planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2017 r., poz. 1405, ze zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą z dnia 3 października 2008 r.

Zgodnie z analizą wszystkich wpływów do budżetu Gminy oraz wydatków prognoza wieloletnia skutków finansowych uchwalenia zmiany planu jest korzystna dla Gminy Juchnowiec Kościelny. Realizacja ustaleń planu generuje dochody przedstawione w sporządzonej Prognozie finansowej.

Mając na względzie powyższe, uchwalenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny, części wsi Kolonia Kopłany (obręb geodezyjny Kopłany Folwark) – obszar planistyczny Kolonia Kopłany z części dotyczącej załącznika Nr 1 do uchwały uznaje się za uzasadnione.

J. Perkowska



Przemysław Slepowski  
KANCELARZ  
BŁ. 621



