

UCHWAŁA NR XXXIV/375/2014
RADY GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY

z dnia 13 marca 2014 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Ignatki (obszar planistyczny Ignatki wieś – wschód).

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2013 r., poz. 594 z późn. zm.¹⁾) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2012 r., poz. 647 z późn. zm.²⁾) po stwierdzeniu zgodności przyjętych rozwiązań z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr XXX/31/06 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 28 kwietnia 2006 roku, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Ignatki (obszar planistyczny Ignatki wieś – wschód), zwany dalej „planem”.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr XXXIII/229/09 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 23 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Ignatki (obszar planistyczny Ignatki wieś – wschód) wraz z uchwałą NR XXXI/344/2013 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 28 listopada 2013 r. w sprawie odstąpienia od sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części terenów wsi Ignatki, objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ignatki (obszar planistyczny Ignatki wieś-wschód).

2. Rysunek planu stanowi załącznik Nr 1 do uchwały.

3. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 2 – zawierający listę nieuwzględnionych uwag do projektu planu;
- 2) załącznik nr 3 określający sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

4. Załącznik Nr 1 do uchwały, sporządzony w skali 1:1000, obowiązuje w następującym zakresie oznaczeń planu:

- 1) granic planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) korytarzy technicznych linii elektroenergetycznych WN 110kV;
- 5) oznaczeń przeznaczenia terenów na cele: **MN** - zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, **MN,U** – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, **UPS** – zabudowy usługowo, produkcyjno, składowej **UP** – zabudowy usług publicznych, **ZL** – leśne, **ZN** – zieleni nieurządzonej **WS** – wód powierzchniowych, **R** – rolne, **KDL** – dróg publicznych klasy lokalnej, **KDD** – dróg publicznych klasy dojazdowej **KDW** – dróg wewnętrznych, **KDJW** – ciągów pieszo-jezdných.

5. Plan zawiera treść informacyjną:

- 1) tereny o niekorzystnych warunkach ekofizjograficznych,
- 2) schemat sieci wodociągowej istniejącej/projektowanej,

3) schemat sieci kanalizacji sanitarnej istniejącej/projektowanej.

§ 3. 1. Ilekroć w planie jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć tekst niniejszej uchwały wraz z rysunkiem planu;
- 1) planie – należy przez to rozumieć tekst niniejszej uchwały wraz z rysunkiem planu;
- 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały, zawierający obowiązujące elementy ustaleń i elementy informacyjne;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczonego symbolem literowym lub literowo-cyfrowym;
- 4) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa;
- 5) powierzchni zabudowy – to powierzchnia terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy zalicza się również prześwity, przejścia i rampy. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, ani powierzchni elementów drugorzędnych np.: daszków, markiz, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego;
- 6) wskaźniku dopuszczalnej powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć nieprzekraczalny parametr wykorzystania działki budowlanej, zabudowanej lub terenu, który może być wykorzystany pod zabudowę, liczony wg wzoru: $D = P/T \times 100$ (%), gdzie: D - wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy, P – łączna powierzchnia zabudowy liczona według zasad określonych w pkt 5, T – powierzchnia całkowita działki budowlanej, zabudowanej lub terenu;
- 7) wysokość budynków – należy przez to rozumieć wysokość budynków określoną w metrach, którą należy mierzyć od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku, do kalenicy dachu, bądź do najwyższego punktu jego bryły;
- 8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden nadziemny element budynku za wyjątkiem: gzymsów, okapów, balkonów, wykuszy, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp i elementów odwodnienia;

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczone symbolami: **1MN,U, 2MN,U, 3MN, 4MN,U, 5MN,U**;
- 3) teren zabudowy usługowo, produkcyjno, składowej oznaczony symbolem **1UPS**;
- 4) tereny leśne oznaczone symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL, 22ZL**;
- 5) tereny wód powierzchniowych oznaczonych symbolami: **1WS, 2WS**;
- 6) tereny rolne oznaczone symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R**;
- 7) tereny dróg publicznych klasy lokalnej oznaczone symbolami: **1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL**;

- 8) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami **1KDD, 2KDD**;
- 9) tereny dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW**;
- 10) tereny ciągów pieszo - jezdnych oznaczone symbolami: **1KD JW, 2KD JW, 3KD JW**;

§ 5. Następujące tereny są przeznaczone na cele realizacji inwestycji celu publicznego:

- 1) teren drogi publicznej powiatowej oznaczony symbolem **1KDL** - ponadlokalny cel publiczny o znaczeniu powiatowym;
- 2) tereny dróg publicznych gminnych oznaczonych symbolami: **2KDL, 3KDL, 4KDL, 1KDD, 2KDD** – lokalny cel publiczny.

§ 6. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zakazuje się lokalizacji ogrodzeń prefabrykowanych betonowych i żelbetowych.
2. Dopuszcza się lokalizację: elementów małej architektury, sieci i urządzeń infrastruktury technicznych oraz zieleni urządzonej.

§ 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. W granicach planu nie mają zastosowania prawne formy ochrony przyrody z tytułu przepisów o ochronie przyrody.

2. Ustala się zachowanie istniejących rowów melioracyjnych.

3. W granicach planu wskazuje się (odpowiednio) w odniesieniu do poziomu hałasu następujące rodzaje terenów, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska:

- a) na cele zabudowy mieszkaniowej – oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN**;
- b) na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej – oznaczone symbolami: **1MN,U, 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U, 5MN,U**;

4. Dla lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko mają zastosowanie właściwe przepisy ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. W granicach planu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską z tytułu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

2. W przypadku natrafienia podczas robót budowlanych lub prac ziemnych na przedmiot, który posiada cechy zabytku, należy: wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć przedmiot i miejsce jego odkrycia, zawiadomić o tym wojewódzkiego konserwatora zabytków lub wójta gminy, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

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

2. Ustalenia dotyczące zasad podziału terenu na działki budowlane:

- 1) Minimalna szerokość frontu dla nowo wydzielanej działki budowlanej
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz zabudowy mieszkaniowo-usługowej – 20m;
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 18m;
 - c) dla zabudowy usług publicznych – 25m

- d) dla zabudowy produkcyjnej, usługowej i składowej – 30m,
- 2) Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki pod zabudowę wynosi:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i mieszkaniowo usługowej – 800m²;
- b) dla zabudowy usług publicznych – 1000m²;
- c) dla zabudowy produkcyjnej, usługowej i składowej – 1500m².
- 3) w granicach planu dopuszcza się wydzielenia działek o innych parametrach niż określone w pkt 1 i 2 w sytuacjach: wydzielenia działki pod istniejącymi budynkami, kiedy wydzielona działka zostanie przeznaczona na powiększenie działki sąsiedniej lub gdy podział ma na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

3. W granicach planu dopuszcza się włączenie terenów zieleni nieurządzonej oznaczonej symbolami: **1ZN, 3ZN, 4ZN**, do powierzchni działek budowlanych na terenach przyległych, jako powierzchni biologicznie czynnej.

4. W granicach planu ustala się dla terenów zieleni nieurządzonej oznaczonej symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN** minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki – 500m²,

5. Dla działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną lub ciągi komunikacyjne nie ustala się minimalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej szerokości frontu działki,

6. W granicach planu zezwala się obsługę działek budowlanych z nieoznaczonych w rysunku planu dróg wewnętrznych i ciągów pieszo jezdnych:

- 1) istniejących w granicach obowiązujących zgodnie z rejestrem gruntów gminy Juchnowiec Kościelny;
- 2) wytyczonych przy dokonywaniu podziału nieruchomości na działki budowlane, o minimalnej szerokości 6m.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1. dla napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110kV ustala się korytarze techniczne, w pasie o szerokości 40 m tj. po 20 m w obie strony od osi linii;

2. W/w korytarzach technicznych ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 2) lokalizowanie obiektów budowlanych na zasadach określonych przez właściwego zarządcę sieci,
- 3) zakaz nasadzeń gatunków drzew i krzewów, których naturalna wysokość może przekraczać 3,0 m nad poziomem terenu.

3. W przypadku przebudowy i skablowania ww. linii ograniczenia związane z wyznaczonym korytarzem technicznym nie występują.

4. W granicach planu, obowiązują nieprzekraczalne ograniczenia wysokości zabudowy, określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska Białystok Krywlany. Ograniczenie wysokości obejmuje także umieszczone na obiektach urządzenia, a w szczególności maszty, anteny, reklamy.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji.

1. Drogi i ciągi komunikacyjne.

Oznaczenie terenu	Funkcja komunikacyjna	Klasa techniczna	Minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających
1KDL	droga powiatowa	L 1x2	w istniejących liniach rozgraniczających

2KDL, 3KDL	drogi gminne	L 1x2	12m
4KDL	droga gminna	L 1x2	w istniejących liniach rozgraniczających
1KDD, 2KDD	drogi gminne	D 1x2	10m
1KDW, 2KDW, 3KDW,	drogi wewnętrzne	-	10m
1KD JW, ,	ciąg pieszo-jezdny		10m
2KD JW, 3KD JW	ciągi pieszo - jezdne	-	w istniejących liniach rozgraniczających

2. W zakresie bilansu miejsc parkingowych ustala się:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca parkingowe na jeden dom mieszkalny;
- 2) dla zabudowy usługowej - minimum 2,5 miejsca parkingowego na 100 m² powierzchni użytkowej, przy czym nie mniej niż 3 miejsca parkingowe;
- 3) dla zabudowy produkcyjnej - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni produkcyjnej.

§ 12. Ustalenia dotyczące zasad przebudowy, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Ustala się lokalizację projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jak również istniejących, w miarę ich przebudowy, w obrębie linii rozgraniczających terenów komunikacji z zachowaniem odległości wynikających z przepisów odrębnych z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Zezwala się na lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w ust. 1 terenach za zgodą właściciela terenu o ile nie zostaną zakłócone funkcje tych terenów.

3. Zezwala się na lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej towarzyszącej inwestycjom na poszczególnych terenach.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) do czasu realizacji budowy sieci wodociągowej zezwala się na stosowanie indywidualnych ujęć wody.

5. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) do czasu realizacji budowy kanalizacji sanitarnej zezwala się stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów dróg publicznych do gminnej sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do gminnej sieci kanalizacji deszczowej na warunkach określonych przez odpowiedniego operatora sieci.

7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się możliwość zaopatrzenia w gaz sieci gazowej na warunkach określonych przez operatora sieci.

8. Ustala się możliwość zaopatrzenia w energię cieplną w oparciu o indywidualne źródła ciepła.

9. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dostawę energii elektrycznej z istniejących oraz nowoprojektowanych stacji transformatorowych 15/0,4kV
- 2) dopuszcza się przebudowę i zmianę przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia pod warunkiem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) dopuszcza się zmianę przebiegu oraz przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia pod warunkiem zachowania zasad zabudowy i zagospodarowania terenu określonych w ustaleniach szczegółowych;

10. W zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 16 lipca 2004 r. Prawo telekomunikacyjne (Dz.U. z 2004 r. Nr 171, poz. 1800 z późn. zmianami) wraz z przepisami ustawy z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz.U. z 2010 r. Nr 106, poz. 675 z późn. zmianami) oraz właściwymi rozporządzeniami wykonawczymi do w/w ustaw,

11. Maksymalne wysokości zabudowy podane w ustaleniach szczegółowych nie mają zastosowania dla urządzeń telekomunikacyjnych z zastrzeżeniem §10 ust. 4.

12. Wszelkie inwestycje w zakresie: zaopatrzenia w wodę, gaz, ciepło, energię elektryczną, odprowadzania ścieków, telekomunikacji oraz lokalizacji innych urządzeń technicznych wymagają uzyskania warunków technicznych od właściciela lub właściwego operatora sieci.

13. W przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej dopuszcza się przebudowę istniejącej sieci zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych po uzyskaniu warunków technicznych od właściciela lub właściwego operatora sieci.

§ 13. Nie ustala się sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 14. Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN.**

1. Przeznaczeniem ww. terenów jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
2. Na wyznaczonych terenach dopuszcza się:
 - 1) budowę wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego;
 - 2) dobudowę budynku garażowego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego;
 - 3) dla budynków istniejących: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, rozbiórkę, odbudowę oraz remont w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, z zachowaniem parametrów zgodnie z ust 4;
 - 4) lokalizację elementów małej architektury;
 - 5) lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dojazdów oraz dojazdów do budynków;
 - 6) lokalizację sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 7) lokalizację zieleni urządzonej.
3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 25%;
 - 2) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 50%;

- 3) lokalizację zabudowy zgodnie z oznaczeniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 4) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych;
- 5) zabudowę należy lokalizować z zastosowaniem odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno - budowlanych zabezpieczających przed niekorzystnymi warunkami wodnymi, w tym zapobiegających podtapianiu budynków, przesiąkaniu i podsiąkaniu wody.
- 6) sytuowanie frontów zabudowy równoległe do wskazanych na rysunku planu linii zabudowy;
- 7) lokalizację miejsc na czasowe gromadzenie odpadów.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wolnostojącą lub bliźniaczą formę zabudowy;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych - do 10m;
 - b) dla budynków garażowych oraz gospodarczo-garażowych – do 6m;
- 3) symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 25° - 45° w kolorze czerwonym, ceglastym lub grafitowym;

§ 15. Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1MN,U, 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U, 5MN,U,**

1. Przeznaczeniem ww. terenów jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem zabudowy usługowej.

2. Na wyznaczonych terenach:

- 1) dopuszcza się zabudowę usługową jako uzupełnienie funkcji mieszkaniowej dla działek budowlanych zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie drogi oznaczonej symbolem **1KDL**, z zastrzeżeniem pkt. 2),
- 2) zabudowa usługowa jak w pkt. 1) może być realizowana jako:
 - a) wydzielona w części budynku mieszkalnego jednorodzinnego – do 50% powierzchni całkowitej budynku;
 - b) wyodrębniony budynek na działkach zabudowanych budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, przy czym powierzchnia zabudowy budynku usługowego może wynosić do 80% powierzchni zabudowy istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego.
- 3) dopuszcza się budowę wolnostojącego budynku garażowego lub gospodarczo-garażowego;
- 4) dopuszcza się dobudowę budynku garażowego do budynku mieszkalnego jednorodzinnego lub usługowego;
- 5) dopuszcza się dla budynków istniejących: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, rozbiórkę, odbudowę oraz remont w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, z zachowaniem parametrów zgodnie z ust 4.
- 6) dopuszcza się lokalizację elementów małej architektury;
- 7) dopuszcza się lokalizację urządzeń komunikacji w postaci dojazdów, zatok postojowych i parkingów;
- 8) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 9) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 35%;

- 2) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 45%;
- 3) lokalizację zabudowy zgodnie z oznaczeniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 4) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych;
- 5) lokalizację miejsc na czasowe gromadzenie odpadów.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wolnostojącą lub bliźniaczą formę zabudowy;
- 2) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych - do 10m;
 - b) dla budynków garażowych oraz gospodarczo-garażowych – do 6m
- 3) symetryczne dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 25° - 45° w kolorze czerwonym, ceglastym lub grafitowym;

§ 16. Ustalenia dla terenu zabudowy usługowo produkcyjno składowej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UPS**

1. Przeznaczeniem terenu jest zabudowa usługowo, produkcyjno, składowa.

2. Na wyznaczonym terenie dopuszcza się:

- 1) lokalizację elementów małej architektury;
- 2) lokalizację urządzeń komunikacji w postaci dojazdów, zatok postojowych i parkingów;
- 3) lokalizację lokalu właścicielskiego w budynku usługowym lub produkcyjnym;
- 4) dla budynków istniejących: przebudowę, rozbudowę, nadbudowę, rozbiórkę, odbudowę oraz remont w rozumieniu przepisów prawa budowlanego, z zachowaniem parametrów zgodnie z ust 4;
- 5) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) lokalizację zieleni urządzonej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy - 50%;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 25%;
- 3) lokalizację zabudowy zgodnie z oznaczeniem nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu;
- 4) kształtowanie powierzchni działek w sposób zabezpieczający sąsiednie tereny przed spływem wód opadowych i roztopowych;
- 5) lokalizację miejsc na czasowe gromadzenie odpadów.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość zabudowy - do 15m;
- 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20° - 45° w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym;

§ 17. Ustalenia dla terenu zabudowy usług publicznych oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UP**.

1. Przeznaczeniem terenu jest zabudowa usług publicznych.

2. Na wyznaczonym terenie dopuszcza się:

- 1) dobudowę budynku garażowego do budynku usług publicznych;
- 2) lokalizację elementów małej architektury;
- 3) lokalizację urządzeń komunikacji w postaci dojazdów, zatok postojowych i parkingów;
- 4) lokalizację sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) lokalizację zieleni urządzonej.

3. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy -50%;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 35%;
- 3) lokalizację zabudowy zgodnie z oznaczeniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu;
- 4) lokalizację miejsc na czasowe gromadzenie odpadów.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych i usługowych - do 10m;
 - b) dla budynków garażowych oraz gospodarczo-garażowych – do 6m
- 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 25° - 45°;

§ 18. Ustalenia dla terenów leśnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL, 22ZL.**

1. Ustala się przeznaczenie terenów na cele leśne.

2. Ustala się zachowanie istniejącego drzewostanu.

3. Dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury służących rekreacji, a także ścieżek rowerowych i ciągów pieszych (szlaków turystycznych).

§ 19. Ustalenia dla terenów zieleni nieurządzonej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN.**

1. Przeznaczeniem ww. terenów jest zielenie nieurządzone.

2. Na wyznaczonych terenach dopuszcza się:

- 1) lokalizację elementów małej architektury;
- 2) lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych;
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 20. Ustalenia dla terenów wód powierzchniowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1WS, 2WS.**

1. Przeznaczeniem ww. terenów są wody powierzchniowe.

2. Na wyznaczonych terenach dopuszcza się roboty służące udrożnieniu i regulacji przebiegu wody.

3. Na wyznaczonych terenach dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących do prowadzenia racjonalnej gospodarki wodnej.

§ 21. Ustalenia dla terenów rolnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R.**

1. Przeznaczeniem ww. terenów jest rola.

2. Na ww. terenach dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 4.

Postanowienia końcowe

§ 22. W granicach planu ustala się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, należące do zadań własnych gminy, o których mowa w przepisach art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- a) roboty budowlane sieci wodociągowej;
- b) roboty budowlane sieci kanalizacji sanitarnej;
- c) roboty budowlane sieci kanalizacji deszczowej.

§ 23. Ustalenia dotyczące stawek z tytułu art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1.

Oznaczenie terenu	Stawka w %
1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN,	30
1MN,U, 2MN,U 3MN,U, 4MN,U, 5MN,U	30
1UPS	30
1UP	30
1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN, 9ZN	Nie ustala się
1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL, 14ZL, 15ZL, 16ZL, 17ZL, 18ZL, 19ZL, 20ZL, 21ZL, 22ZL	Nie ustala się
1WS, 2WS	Nie ustala się
1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R	10
1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL	Nie ustala się
1KDD, 2KDD,	Nie ustala się
1KDW, 2KDW, 3KDW	Nie ustala się
1KD JW, 2KD JW, 3KD JW	Nie ustala się

2. W/w stawki nie mają zastosowania dla gruntów stanowiących własność gminy Juchnowiec Kościelny.

§ 24. 1. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Juchnowiec Kościelny.

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

§ 25. Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Bożena Ewa Jakończuk

¹⁾ Zm. poz. 645 i 1318.

²⁾ Zm. poz. 951 i 1445 oraz z 2013 r. poz. 21, 405 i 1238.

ROZTRZYGNIECIE**O sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Ignatki (obszar planistyczny Ignatki wieś – wschód).**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446) Rada Gminy Juchnowiec Kościelny rozstrzyga co następuje:

1. Do projektu planu wniesiono uwagi w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, rozstrzygnięte jak niżej:

1.1. Wykaz nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do pierwszego wyłożenia do publicznego wglądu, które odbyło się w dniach od 11.02.2013 r. do 04.03.2013 r. oraz w obligatoryjnym terminie na składanie uwag tj. do dnia 19.03.2013 r.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Juchnowiec Kościelny w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Juchnowiec Kościelny w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
PIERWSZE WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU										
1	19.03.2013	Sołtys wsi Ignatki	zmiana minimalnej powierzchni nowowydzielanej działki budowlanej pod zabudowę jednorodzinna na nie więcej niż 750m ²	Obszar objęty planem	§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym		X			Zgodnie z ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego minimalna powierzchnia działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinna wynosić 800m ² , co nie pozwala na określenie minimalnej powierzchni działki na wnioskowane 750m ² . W projekcie planu wprowadzono minimalną powierzchnię działki budowlanej - 800m ²
			zmiana działki nr 268 na drogę publiczną wraz z poszerzeniem o parametró1.2.w technicznych zgodnych z obowiązującymi przepisami	Dz nr 268	§ 11. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji.		X			Uwzględnienie przedmiotowego terenu jako droga publiczna wiązałoby się z wywłaszczeniem części terenu 1.3.w oraz kosztami związanymi z budową, co w połączeniu z mało istotną rolą tego dojazdu byłoby nieuzasadnionym wydawaniem publicznych pieniędzy. Przedmiotowa działka została przeznaczona na cele związane z komunikacją w istniejących granicach ewidencyjnych.
			dopuszczenie zabudowy siedliskowej na dużych działkach rolnych	1R-6R	§ 21. Ustalenia dla terenów rolnych		X			uwaga bezprzedmiotowa. Plan nie zakazuje lokalizowania takiej zabudowy
2	18.03.2013	Agnieszka i Mariusz Kmet	Brak zgody na poszerzenie drogi kosztem działki 171/8	171/8	§ 15 Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, § 11. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji					Projektowane poszerzenie dróg jest konieczne w celu prawidłowej obsługi komunikacyjnej

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta Gminy Juchnowiec Kościelny w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Juchnowiec Kościelny w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
3	15.03.2013	Henryk Brujnowski	Brak zgody na poszerzenie drogi kosztem działki 184/5	184/5	§ 15 Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, § 11. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji		X			Projektowane poszerzenie dróg jest konieczne w celu prawidłowej obsługi komunikacyjnej
4	19.03.2013	Marcin Moczarski	Brak zgody na poszerzenie drogi kosztem działki 171/7	171/7	§ 15 Ustalenia dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, § 11. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji		X			Projektowane poszerzenie dróg jest konieczne w celu prawidłowej obsługi komunikacyjnej
5	18.03.2013	Surowiec Maciej	Zmiana przebiegu drogi przez działkę nr 184/11	184/11	§ 14. Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej § 11. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji		X			Zaprojektowany układ komunikacyjny uwzględnia uwarunkowania całego terenu i jest zaprojektowany optymalnie. Przedmiotowa droga przecina działkę nr 184/11 w taki sposób, iż jest możliwe jej dalsze właściwe zagospodarowanie
6	18.03.2013	Surowiec Anatol	Zmiana przebiegu drogi przez działkę nr 184/11	184/11	§ 14. Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej § 11. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji		X			Zaprojektowany układ komunikacyjny uwzględnia uwarunkowania całego terenu i jest zaprojektowany optymalnie. Przedmiotowa droga przecina działkę nr 184/11 w taki sposób, iż jest możliwe jej dalsze właściwe zagospodarowanie
7	18.03.2013	Łukasz Citko	Zmiana przebiegu drogi przez działkę nr 184/11	184/11	§ 14. Ustalenia dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej § 11. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji		X			Zaprojektowany układ komunikacyjny uwzględnia uwarunkowania całego terenu i jest zaprojektowany optymalnie. Przedmiotowa droga przecina działkę nr 184/11 w taki sposób, iż jest możliwe jej dalsze właściwe zagospodarowanie
8	19.03.2013	Arnold Alan Rode	Dopuszczenie realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie zagrodowej na terenach rolnych	218/9	§ 21. Ustalenia dla terenów rolnych		X			Plan nie zabrania lokalizowania na terenach rolnych zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego
9	19.03.2013	Sandra Samantha Rode	Dopuszczenie realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie zagrodowej na terenach rolnych	218/6	§ 21. Ustalenia dla terenów rolnych		X			Plan nie zabrania lokalizowania na terenach rolnych zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego
10	19.03.2013	Jacek Rode	Dopuszczenie realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego w zabudowie zagrodowej na terenach rolnych	218/6, 218/9	§ 21. Ustalenia dla terenów rolnych		X			Plan nie zabrania lokalizowania na terenach rolnych zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego
11	05.03.2013	Piotr Mogielnicki	Zmiana części terenu 6R (przeznaczonego na cele rolne) na MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) lub RM (zabudowa zagrodowa)	238/1, 238/2, 238/3, 238/4	§ 21. Ustalenia dla terenów rolnych		X			Przedmiotowy teren przeznaczony jest w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego na cele rolne, co wyklucza inne przeznaczenie dla tego terenu w planie

* W związku z ustawą z dnia 29 sierpnia 1997 r. o ochronie danych osobowych (Dz. U. z 2002 r. nr 101, poz. 926 z późn. zm.) z tekstu uchwały dla celów publikacji zostały usunięte dane osobowe.

1.2.- Do drugiego wyłożenia, które odbyło się w dniach od 23.12.2013 r. do 13.01.2014 r. oraz w obligatoryjnym terminie na składanie uwag tj. do dnia 28.01.2014 r.- uwagi nie wpłynęły.

W tym stanie rzeczy Rada Gminy Juchnowiec Kościelny nie znajduje kwalifikacji naruszenia interesu prawnego wnoszących uwagi, ponieważ działanie rady w sprawie mieści się w granicach obowiązujących norm materialnych i prawnych, uprawniających w ramach ustawowej samodzielności planistycznej gminy samorządowej do przeznaczenia przedmiotowego terenu na cele ustalone jak w projekcie planu.

ROZTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych dotyczy projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Ignatki (obszar planistyczny Ignatki wieś – wschód).

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 poz. 647, 951, 1445, z 2013 r. poz. 21, 405, 1238, 1446) Rada Gminy Juchnowiec Kościelny rozstrzyga co następuje:

§1.1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zgodnie z art. 7, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) zadania własne gminy.

1) Przewiduje się budowę dróg publicznych:

a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami KDL – szacunkowy koszt 7 263 100zł, (wykup gruntów - 1 935 500zł, budowa dróg - 5 327 600zł)

b) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD – szacunkowy koszt 1 829 300 zł, (wykup gruntów - 787 700zł, budowa dróg 1 041 600zł)

2) Przewiduje się budowę sieci infrastruktury technicznej:

a) sieć wodociągowa - szacunkowy koszt 1 226 100zł,

b) sieć kanalizacji sanitarnej - szacunkowy koszt 2 225 000zł.

2. Koszty przewidziane na realizację inwestycji mogą ulegać zmianie w zależności od aktualnych stawek rynkowych i zastosowanej technologii.

3. Nabycie gruntów pod drogami może zostać zrealizowane drogą zamiany na inny grunt o zrównoważonej wartości.

§2. Opis sposobu realizacji inwestycji wskazanych w §1.

1. Realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m. in. ustawą Prawo budowlane, ustawą Prawo zamówień publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony środowiska.

2. Sposób realizacji inwestycji może ulegać modyfikacji wraz z dokonującym się postępem techniczno – technologicznym, zgodnie z zasadą stosowania najlepszej dostępnej techniki, o ile nie nastąpi naruszenie ustaleń planu.

3. Realizacja i finansowanie w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w §1 będzie przedmiotem zainteresowanych stron.