

(C)

Akceptuję

Projekt

z dnia 5 marca 2019 r.

Zatwierdzony przez

WÓJ

mgr Krzysztof Marciniowicz

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY**

z dnia 2019 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Koplany
(obszar planistyczny Koplany Produkcja)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.¹⁾) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 145 z późn. zm.²⁾) po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń przyjętych studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr XXX/313/06 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 28 kwietnia 2006 roku, Rada Gminy Juchnowiec Kościelny uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Koplany (obszar planistyczny Koplany Produkcja), zwany dalej „planem”.

2. Ustalenia planu stanowią treść niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Granice planu określa uchwała Nr XXXVIII/359/2018 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 28 maja 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Koplany (obszar planistyczny Koplany Produkcja).

2. Integralną częścią uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - stanowiący rysunek planu;
- 2) załącznik nr 2 – zawierający rozstrzygnięcie Rady Gminy Juchnowiec Kościelny o sposobie rozpatrzenia 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.

3. 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) oznaczeń przeznaczenia terenów na cele: **UPS** – zabudowy usługowo, produkcyjno, składowej, **UMN** - zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, **ZL** - zieleni leśnej, **ZN, WS** - zieleni nieurządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych, **WS** - wód powierzchniowych śródlądowych, **KDW** - drogi wewnętrznej, **KPR** - ciągu pieszo rowerowego.

4. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 3 mają charakter informacyjny

§ 3. 1. Ilekróć w planie jest mowa o:

¹⁾ Zm. 1000, 1349, 1432 i 2500

²⁾ Zm. z 2019 r. poz. 60

- 1) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały, zawierający obowiązujące elementy ustaleń i elementy informacyjne;
- 2) **teren** – 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;
- 3) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni, liczonych po obrysie zewnętrznym ścian, wszystkich budynków o charakterze trwałym, zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć żaden nadziemny element budynku za wyjątkiem: gzymsów, okapów, balkonów, wykuszy, tarasów, ocieplenia, schodów zewnętrznych, pochylni, ramp i elementów odwodnienia;

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

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

- 1) tereny zabudowy usługowo, produkcyjno, składowej oznaczone symbolami: **1UPS, 2UPS;**
- 2) tereny zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **1UMN, 2UMN;**
- 3) tereny zieleni leśnej oznaczone symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL;**
- 4) tereny zieleni nieurządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych oznaczone symbolami **1ZN, WS, 2ZN, WS;**
- 5) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem **1WS;**
- 6) teren drogi wewnętrznej oznaczone symbolami: **1KDW;**
- 7) teren ciągu pieszego rowerowego oznaczony symbolem **1KPR.**

§ 5. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu oraz zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu,
- 2) ustala się realizowanie zabudowy w sposób, który nie spowoduje ponadnormatywnego pogorszenia warunków zamieszkania i użytkowania sąsiednich budynków mieszkalnych,
- 3) zagospodarowanie terenów przyległych do terenów kolejowych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. 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. W granicach planu wskazuje się (odpowiednio) w odniesieniu do dopuszczalnych norm poziomu hałasu, o których mowa w przepisach prawa ochrony środowiska tereny na cele mieszkaniowo usługowe oznaczone symbolami **1UMN i 2UMN.**

3. 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.

4. W granicach planu zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

§ 7. 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, prowadzenie dalszych robót budowlanych oraz podejmowanie innych działań odbywa się na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami oraz prawa budowlanego.

§ 8. 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 - 30m, z zastrzeżeniem pkt. 4),
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1200m², z zastrzeżeniem pkt. 4),
- 3) położenie granic działki dla terenów w stosunku do pasa drogowego w przedziale $65^{\circ} \div 115^{\circ}$ z zastrzeżeniem pkt. 4),
- 4) dopuszcza się wydzielania działek o innych parametrach niż określone w pkt. 1 i 2 w sytuacjach kiedy wydzielona działka zostanie przeznaczona pod lokalizację dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na powiększenie działki sąsiedniej lub gdy podział ma na celu regulację granic między sąsiadującymi nieruchomościami.

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

1. W granicach planu zakazuje się budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych, które mogą stanowić źródło żerowania ptaków.

2. Lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym przepisami odrębnymi prawa lotniczego.

§ 10. Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru w granicach planu poprzez zewnętrzny układ komunikacyjny oraz poprzez drogę wewnętrzną oznaczoną symbolem 1KDW.

2. Drogi i ciągi komunikacyjne.

Oznaczenie terenu	Funkcja komunikacyjna	Klasa techniczna	Minimalna szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających
1KDW	droga wewnętrzna	-	8m
1KPR	ciąg pieszo rowerowy		4m

3. Dopuszcza się podłączenie działek budowlanych z zewnętrznym układem komunikacyjnym z nieoznaczonych na rysunku planu ciągów komunikacyjnych:

- a) istniejących przed wejściem planu w życie,
- b) o minimalnej szerokości 6m, wytyczonych jako obiekty towarzyszące dla poszczególnych terenów.

4. W zakresie bilansu miejsc parkingowych ustala się:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - minimum 2 miejsca parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla zabudowy usługowej - minimum 2,5 miejsca parkingowego na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej usług (nie mniej niż 3);
- 3) dla zabudowy produkcyjnej - minimum 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 200 m² powierzchni produkcyjnej;
- 4) ustala się minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na 30 miejsc parkingowych.

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

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej lub z ujęć własnych.

2. W zakresie odprowadzania ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnej sieci kanalizacji sanitarnej z zastrzeżeniem pkt. 2) i 3);
- 2) dopuszcza się odprowadzanie ścieków do przydomowych lub przyzakładowych oczyszczalni ścieków o ile pozwalają na to warunki gruntowo-wodne i nie spowodują to ograniczeń w użytkowaniu terenów sąsiednich;
- 3) do czasu wybudowania gminnej sieci kanalizacji sanitarnej zezwala się na stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe.

3. Wody opadowe z dróg i działek budowlanych należy odprowadzać na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich, przy czym zakazuje się odprowadzanie wód opadowych na tereny kolejowe przylegające od zachodu do obszaru planu. Alternatywnie zezwala się na inne rozwiązania zgodne z warunkami określonymi przepisami prawa wodnego i budowlanego. Wody opadowe z placów utwardzonych należy podczyszczać w piaskownikach i separatorach przed wprowadzeniem ich do rowu melioracyjnego. Zakazuje się odprowadzania wód opadowych na tereny kolejowe zlokalizowane poza granicami planu.

4. Dopuszcza się zaopatrzenia w gaz z sieci gazowej.

5. Dopuszcza się zaopatrzenia w energię cieplną w oparciu o indywidualne źródła ciepła.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) dostawę energii elektrycznej z istniejących oraz nowoprojektowanych stacji transformatorowych 15/0,4kV;
- 2) możliwość zmiany przebiegu oraz przebudowy istniejących linii elektroenergetycznych,
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii wytwarzaną na potrzeby własne inwestycji w sposób określony w przepisach odrębnych.

7. Dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej.

8. Gospodarkę odpadami należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 13. Ustalenia dla terenów zabudowy usługowo, produkcyjno, składowej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UPS, 2UPS.**

1. Przeznaczeniem terenu jest zabudowa usługowo produkcyjno składowa.

2. Dopuszcza się utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, a także ich rozbudowę i nadbudowę.

3. Dopuszcza się realizację jednego lokalu mieszkalnego, w budynku produkcyjnym lub usługowym, przeznaczonego do zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych właściciela, przy czym powierzchnia użytkowa lokalu mieszkalnego nie może przekraczać 25% powierzchni użytkowej całego budynku.

4. Zakazuje się budowę nowych budynków mieszkalnych.

5. Na wyznaczonym terenie dopuszcza się jako obiekty towarzyszące:

- 1) lokalizację obiektów małej architektury;
- 2) lokalizację urządzeń komunikacji w postaci dojazdów, zatok postojowych i parkingów;
- 3) lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dojeżdżających oraz podjazdów do budynków;
- 4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) lokalizację zieleni urządzonej.

6. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy - do 40% powierzchni działki;

2) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 30% powierzchni działki;

3) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1.

4. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) wysokość zabudowy - do 12m;

2) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 0° - 45° w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym.

§ 14. Ustalenia dla terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **1UMN**.

1. Przeznaczeniem terenu jest zabudowa usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zabudowę należy realizować jako budynki usługowe, usługowo mieszkalne, mieszkalne jednorodzinne, z zastrzeżeniem ust. 3 i 4.

3. Dopuszcza się realizację wyodrębnianych budynków mieszkalnych jednorodzinnych wyłącznie na działkach zabudowanych budynkiem usługowym lub usługowo mieszkalnym.

4. Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych jako uzupełnienie funkcji mieszkaniowej.

5. Na wyznaczonym terenie dopuszcza się jako obiekty towarzyszące:

1) lokalizację obiektów małej architektury;

2) lokalizację urządzeń komunikacji w postaci dojazdów, zatok postojowych i parkingów;

3) lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dojeżdż oraz podjazdów do budynków;

4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) lokalizację zieleni urządzonej.

6. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

1) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy - do 40% powierzchni działki;

2) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 40% powierzchni działki;

3) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1.

7. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

1) wysokość zabudowy - do 9m;

2) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 0° - 45° w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym.

§ 15. Ustalenia dla terenu zabudowy usługowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonego na rysunku planu symbolem **2UMN**.

1. Przeznaczeniem terenu jest zabudowa usługowa i mieszkaniowa jednorodzinna.

2. Zabudowę należy realizować jako budynki usługowe, usługowo mieszkalne, mieszkalne jednorodzinne, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Dopuszcza się realizację budynków gospodarczych i garażowych jako uzupełnienie funkcji mieszkaniowej.

4. Na wyznaczonym terenie dopuszcza się jako obiekty towarzyszące:

1) lokalizację obiektów małej architektury;

2) lokalizację urządzeń komunikacji w postaci dojazdów, zatok postojowych i parkingów;

3) lokalizację niewyznaczonych na rysunku planu dojeżdż oraz podjazdów do budynków;

4) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

5) lokalizację zieleni urządzonej.

5. W zakresie zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) wskaźnik dopuszczalnej powierzchni zabudowy - do 40% powierzchni działki;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną - co najmniej 40% powierzchni działki;
- 3) intensywność zabudowy w przedziale od 0,1 do 1.

6. W zakresie kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) wysokość zabudowy - do 9m;
- 2) dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 0° - 45° w kolorze ceglastym, brązowym lub grafitowym.

§ 16. Ustalenia dla terenów zieleni leśnej oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL**.

1. Przeznaczeniem terenu jest zieleń leśna.

2. Dla terenów oznaczonych w rysunku planu symbolami: **1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL** mają zastosowanie przepisy o lasach.

§ 17. Ustalenia dla terenów zieleni nieurządzonej oraz wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1ZN, WS i 2ZN, WS**.

1. Przeznaczeniem terenu jest zieleń nieurządzona oraz wody powierzchniowe śródlądowe.

2. Ustala się zagospodarowanie terenu w sposób nie ograniczający swobodnego przepływu wód powierzchniowych,

3. Na wyznaczonym terenie zezwala się na:

- 1) lokalizację obiektów małej architektury;
- 2) lokalizację ścieżek pieszych i rowerowych;
- 3) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) lokalizację oczek wodnych;
- 5) lokalizację terenowych obiektów służących rekreacji, przy czym ich łączny udział w powierzchni terenu nie może przekroczyć 30%.

§ 18. Ustalenia dla terenu wód powierzchniowych śródlądowych oznaczonego na rysunku planu symbolem **1WS**

1. Przeznaczeniem terenu są wody powierzchniowe.

2. Na wyznaczonych terenach mają zastosowanie właściwe przepisy prawa wodnego.

Rozdział 4.

Postanowienia końcowe

§ 19. 1. 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:

- 1) roboty budowlane sieci wodociągowej;
- 2) roboty budowlane sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) roboty budowlane sieci kanalizacji deszczowej.

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

1.

Oznaczenie terenu	Stawka w %
1UPS, 2UPS	30

1UMN, 2UMN	
1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL	30
1ZN, WS, 2ZN, WS	nie ustala się
1WS	nie ustala się
1KDW,	nie ustala się
1KPR	nie ustala się
	nie ustala się

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

2. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

§ 22. Uchwała wchodzi w życie po 14 dniach od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Joanna Januszevska

Z up. WÓJTA

mgr inż. Wiesława Jaroszuk
ZASTĘPCA WÓJTA

Sprawy gosp. i soc. w gminie
Kierownik Urzędu Gminy
Jolanta Kucharska
czytelny podpis

Perkowska

z dnia.....2019 r.



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Juchnowiec Kościelny

z dnia.....2019 r.

ROZTRZYGNIĘCIE

O sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Koplany (obszar planistyczny Koplany Produkcja).

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) Rada Gminy Juchnowiec Kościelny rozstrzyga co następuje:

1. Do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Juchnowiec Kościelny

z dnia.....2019 r.

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 określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Koplany (obszar planistyczny Koplany Produkcja).

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 poz. 1945 z późn. zm.) Rada Gminy Juchnowiec Kościelny rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców stanowią zadania własne gminy zgodnie z art. 7, ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.).

1) Przewiduje się budowę sieci infrastruktury technicznej:

a) sieć wodociągowa o długości około 900m - szacunkowy koszt 270 tys zł,

b) sieć kanalizacji sanitarnej o długości około 900m - szacunkowy koszt 495 tys zł.

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

§ 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.

UZASADNIENIE

Uzasadnienie do uchwały Nr Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia
w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu geodezyjnego Koplany
(obszar planistyczny Koplany Produkcja).

Uzasadnienie na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu
i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.)

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu przestrzennym, w tym:
 - 1) **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu w §4 ust. 1 oraz parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy określonych w ustaleniach szczegółowych,
 - 2) **walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy,
 - 3) **wymagania ochrony przyrody i środowiska, w tym gospodarowania wodami** – plan wprowadza ustalenia w tym zakresie w §6. W obszarze planu nie występują prawne formy ochrony przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.,
 - 4) **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** - W granicach planu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską z tytułu przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
 - 5) **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych** – plan nie wprowadza żadnych ograniczeń uniemożliwiających realizację rozwiązań architektonicznych dla potrzeb osób niepełnosprawnych oraz ustala minimalną ilość miejsc parkingowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - 6) **walory ekonomiczne przestrzeni** – plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. Jednak zawarte w ustaleniach szczegółowych, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni zgodnie z zasadami zrównoważonego rozwoju,
 - 7) **prawo własności** – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenia przeznaczenia terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
 - 8) **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – nie dotyczy. W obrębie obszaru planu docelowo nie przewiduje się terenów i obiektów spełniających potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - 9) **potrzeby interesu publicznego** – teren objęty planem w większości dotyczy gruntów prywatnych, które zostały przeznaczone zgodnie z potrzebami właścicieli. Nie wystąpiła potrzeba szczególnej ochrony interesów publicznych,
 - 10) **potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych** – plan dopuszcza, w ramach uzupełniającego sposobu zagospodarowania terenów, realizację sieci, przyłączy i urządzeń infrastruktury technicznej oraz określa ogólne zasady realizacji tych sieci,
 - 11) **zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej** – organ sporządzający plan zapewnił udział społeczeństwa w opracowywaniu projektu planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego i prognozy oddziaływania na środowisko oraz umożliwił składanie wniosków, a także poprzez wyłożenie projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu oraz zorganizowanie dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami wraz z możliwością składania uwag. Do planu.

W ustawo określonych terminach nie wpłynęły wnioski ani uwagi,

12) Ustalając przeznaczenie terenu organ **rozważył interes publiczny i interesy prywatne**. Zaprojektowane rozwiązania planu są zgodne z oczekiwaniami właścicieli terenów objętych planem i nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny. Realizacja planu będzie związana z planowanym rozwojem gospodarczym (w tym zakładów produkcyjnych) w pobliżu miejscowości Hryniewicze.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

Projekt planu jest zgodny z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Juchnowiec Kościelny uchwalonego Uchwałą Nr XLI/455/2014 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 20 października 2014 r. w którym stwierdzono aktualność studium w obszarze objętym planem.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wykazała, że w dłuższej perspektywie czasu dochody z tytułu planu powinny przewyższyć spodziewane wydatki związane z realizacją infrastruktury technicznej.

4. Przedstawiony do uchwalenia projekt planu powstał po przeprowadzeniu pełnej procedury planistycznej, zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Posiada on niezbędne opinie i uzgodnienia, a jego uchwalenie przyczyni się do racjonalnego rozwoju zabudowy.

5. Przy przygotowywaniu projektu planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, „Prognozę oddziaływania na środowisko” oraz „Prognozę skutków finansowych uchwalenia planu”, wymagane odpowiednimi przepisami.

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