

UCHWAŁA NR
RADY GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY
z dnia2014 r.

j

mgr Krzysztof Marcinowicz
WÓJT

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lewickie i Lewickie Kolonia - obszar planistyczny „Lewickie produkcja”

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645 i poz. 1318 oraz z 2014 r. poz. 379 i poz. 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238 i poz. 1446 oraz z 2014 r. poz. 379 i poz. 768) w związku z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2013 r. poz. 1205, z 2014 r. poz. 14 i 1101) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I – POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Lewickie i Lewickie Kolonia – obszar planistyczny „Lewickie produkcja” 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. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Lewickie i Lewickie Kolonia – obszar planistyczny „Lewickie produkcja”, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 27 ha położony w obrębie geodezyjnym Lewickie i Lewickie Kolonia, po zachodniej stronie drogi powiatowej z Białegostoku do Juchnowca.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Juchnowiec Kościelny.

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

- 1) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć ściany budynków w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu (nie dotyczy

ganków, wykuszy, pilastrów itp., przekraczających tę linię na fragmentach do 25% długości elewacji na głębokość nie większą niż 2 m);

- 4) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć obiekty służące zaspokajaniu potrzeb ludności w szczególności z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego;
- 5) **zabudowie produkcyjnej** – należy przez to rozumieć obiekty służące do wytwarzania dóbr materialnych na skalę przemysłową i do ich składowania;
- 6) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zabudowy na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, a w szczególności przyłącza i lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub terenie, na którym realizowana jest inwestycja, liczoną po największym obrysie ich ścian zewnętrznych;
- 8) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię gruntu na podłożu rodzimym, zapewniającą naturalną roślinność, zagospodarowaną zielenią lub wodą;
- 9) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy pomnożonej przez ilość kondygnacji do powierzchni terenu inwestycji;
- 10) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu przy głównym wejściu do budynku do poziomu najwyższego punktu konstrukcji dachu z warstwami wykończeniowymi;
- 11) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zieleni kształtową świadomie przez człowieka, towarzyszącą zabudowie, podnoszącą jej walory użytkowe i przestrzenne jako zieleni ozdobna, izolacyjna i użytkowa (np. sady i ogrody przydomowe), wzbogacona elementami małej architektury;
- 12) **nośniku informacji** – należy przez to rozumieć informację o podmiocie i działalności prowadzonej na danym terenie, umieszczoną na tablicy informacyjnej lub szyldzie;
- 13) **nośniku reklamy** – należy przez to rozumieć informację o charakterze komercyjnym nie związaną z rodzajem działalności prowadzonym na danym terenie, umieszczoną na tablicy reklamowej lub w postaci przestrzennej formy reklamowej;
- 14) **tablicy reklamowej** – należy przez to rozumieć nośnik reklamy w formie tablicy na budynku lub w formie wolnostojącej;
- 15) **przestrzennej formy reklamowej** – rodzaj nośnika reklamy w formie kompozycji przestrzennej;
- 16) **tablicy informacyjnej** – należy przez to rozumieć nośnik informacji umieszczany w formie tablicy na budynku lub w formie wolnostojącej;
- 17) **szyldzie** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie stałego miejsca wykonywania działalności gospodarczej lub siedziby instytucji, w formie tablicy informacyjnej o powierzchni nie większej niż 0,5 m², umieszczonej płasko na ścianie bądź prostopadle do płaszczyzny ściany budynku (szyld semaforowy) przy

wejściu/wejściach do budynku, w którym prowadzona jest działalność gospodarcza lub znajduje się siedziba instytucji.

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

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole i oznaczenia terenów;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny, w tym między innymi przebieg jezdni, projektowane sieci infrastruktury technicznej.

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

- 1) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 3) **PU** – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej;
- 4) **R** – tereny rolnicze;
- 5) **G** – tereny infrastruktury gazowej;
- 6) **KD** – tereny dróg publicznych;
- 7) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych.

2. Symbole literowe oznaczają funkcje podstawowe terenu, które mogą być wzbogacone funkcjami uzupełniającymi terenu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi obowiązującymi dla poszczególnych terenów.

DZIAŁ II - USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego.

§ 6. 1. W obrębie jednej działki budowlanej należy realizować zabudowę tworzącą spójną całość przestrzenną i użytkową o jednorodnej formie architektonicznej, rodzaju wykończenia i kolorystyce.

2. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej, ustala się następujące zasady kolorystyki zabudowy:

- 1) ściany zewnętrzne budynków, jeżeli są tynkowane, należy projektować białe lub w kolorach jasnych, o niskim nasyceniu barw, z dopuszczeniem akcentów w kolorach

ciemniejszych (nie dotyczy elewacji wykonanych z materiałów naturalnych np. kamień, cegła, drewno);

2) dachy inne niż płaskie należy projektować w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu.

3. Dopuszcza się kolorystykę obiektu usługowego wynikającą z barw patronackich danego przedsięwzięcia

§ 7. 1. W zakresie stosowania nośników reklamy:

1) ustala się możliwość umieszczania nośników reklamy:

- a) na budynkach – zgodnie z zasadami określonymi w ust. 2,
- b) jako wolno stojących – zgodnie z zasadami określonymi w ust. 3,
- c) reklam remontowo-budowlanych tj. nośników reklamy umieszczanych na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowanych wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych – bez ograniczeń;

2) zabrania się:

- a) stosowania innych rodzajów nośników reklamowych, niż ustalonych w ust. 1,
- b) umieszczania nośników reklamowych na drzewach, ogrodzeniach i w miejscach nie spełniających wymagań ust. 2 i ust. 3.

2. W zakresie umieszczania szyldów i nośników reklamy na budynkach:

1) ustala się:

- c) umieszczanie szyldów wyłącznie na ścianach budynków w kondygnacji parteru, w rejonie wejścia do budynku, z nakazem stosowania ujednoliconych formatów w ramach poszczególnych budynków,
- d) umieszczanie nośników reklamy na elewacjach frontowych budynków wyłącznie w kondygnacji parteru, tj. poniżej gzymsu, a w przypadku braku gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji – poniżej stropu, płasko na ścianie budynku, w pasie o szerokości nie większej niż 0,5 m, o ujednoliconej szerokości i wysokości mocowania,
- e) łączną powierzchnię wszystkich powierzchni szyldów i nośników reklamy na jednej ścianie budynku – nie więcej niż 20 % powierzchni tej ściany;

2) zabrania się przesłaniania szyldami i reklamami okien, drzwi i innych istotnych elementów budynku oraz detali ich wystroju architektonicznego m.in. balustrad, gzymsów, pilastrów, portali (nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych).

3. W zakresie umieszczania wolno stojących nośników reklamy:

1) ustala się:

- f) wielkość powierzchni ekspozycji reklamy do 5 m²,
- g) maksymalną wysokość wolno stojących nośników reklamy, liczoną od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu reklamowego – 4 m,
- h) minimalną odległość wolno stojących nośników reklamy zlokalizowanych po tej samej stronie drogi – 30 m,

- 2) zabrania się lokalizowania wolno stojących nośników reklam ze zmienną ekspozycją obrazu lub oświetlenia.

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 8. 1. W obszarze objętym planem nie występują obszary objęte prawną formą ochrony przyrody.

2. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego drzewostanu nie kolidującego z przyszłym zagospodarowaniem;
- 2) zagospodarowanie terenu, wolnego od zabudowy i infrastruktury, zielenią urządzoną, stanowiącą harmonijne uzupełnienie planowanej zabudowy, podkreślającą jej walory przestrzenne i użytkowe;
- 3) wprowadzenie zieleni izolacyjnej na terenach **10PU** jako zwarty szpaler drzew i krzewów, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 9. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i gruntowych ustala się zakaz wprowadzania do wód lub do ziemi – ścieków i wód opadowych niespełniających obowiązujących norm.

§ 10. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniami wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery w wielkościach ponad normowych.

§ 11. W zakresie ochrony akustycznej przy realizacji inwestycji należy stosować rozwiązania indywidualne tłumiące hałas technologiczny np. odpowiednio dobrane i właściwie zamontowane maszyny i urządzenia.

§ 12. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów zgodnie z planem gospodarki odpadami dla województwa podlaskiego.

§ 13. Do czasu realizacji ustaleń planu wprowadza się obowiązek utrzymania gruntów rolnych, przeznaczonych na cele nierolnicze, w dotychczasowym użytkowaniu.

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 14. 1. W obszarze objętym planem nie występują obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz nie występują obiekty będące dobrami kultury współczesnej

2. W miejscu wskazanym na rysunku planu znajduje się stanowisko archeologiczne Lewickie st. 9 (AZP 39-86/25) – punkt osadniczy kultury słowiańskiej okresu późnego średniowiecza i epoki nowożytnej.

3. Realizacja inwestycji wymagających prac ziemnych w obrębie stanowiska archeologicznego, o którym mowa w ust. 2, wymaga uzyskania pozwolenia wojewódzkiego

konserwatora zabytków, określającego rodzaj koniecznych do wykonania na tym terenie badań archeologicznych.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 15. 1. Przestrzeniami publicznymi w obszarze objętym planem są wyłącznie drogi publiczne.

2. Zasady kształtowania dróg publicznych zostały określone w rozdziale 8.

§ 16. W zakresie kształtowania ogrodzeń ustala się:

- 1) dostosowanie, w zakresie wysokości, rozwiązań przestrzennych i materiałowych, ogrodzenia wzdłuż dróg do istniejącego, trwałego ogrodzenia od strony drogi znajdującego się na działce sąsiedniej;
- 2) maksymalną wysokość ogrodzenia – 1,8 m od poziomu terenu ulicy.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 17. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 18. 1. Na terenach przeznaczonych do zabudowy, podziały nieruchomości należy prowadzić w celu uzyskania działki budowlanej.

2. Nowo wydzielane działki budowlane, należy wydzielać o parametrach umożliwiających realizację zabudowy, w zależności od określonej w planie funkcji poszczególnych terenów i zamierzeń przyszłych inwestorów, a także umożliwiających spełnienie wszystkich, ustalonych w planie warunków ich zabudowy i zagospodarowania, zawartych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych.

3. Nieruchomości, których parametry nie pozwalają na wydzielenie samodzielnych działek budowlanych, należy dzielić wspólnie z przyległymi nieruchomościami w taki sposób, aby wydzielone działki gruntu tworzyły działkę lub działki budowlane. Dotyczy to w szczególności istniejących wąskich działek na terenie 2MN,U, które należy dzielić wspólnie, pomniejszając wydzielone działki budowlane proporcjonalnie o powierzchnię terenu przypadającą na przyległe drogi wewnętrzne.

4. Dopuszcza się inne podziały niż określone w ust 1, 2 i 3, jeżeli wynikają one z konieczności wydzielenia urządzeń infrastruktury technicznej lub polepszenia warunków zagospodarowania istniejących nieruchomości.

Rozdział 7.

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

§ 19. 1 Ustala się następujące strefy techniczne ze względu na sieci infrastruktury technicznej:

- 1) strefę kontrolowaną dla istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia i projektowanego gazociągu podwyższonego ciśnienia – o szerokości 15 m obustronnie od osi istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia, w której ustala się
 - a) zakaz wznoszenia budynków, urządzania stałych składów i magazynów oraz podejmowania wszelkich działań mogących spowodować uszkodzenie gazociągu podczas jego użytkowania,
 - b) zakaz sadzenia drzew i krzewów w odległości mniejszej niż 2 m od osi gazociągu,
 - c) prowadzenie wszelkich prac wyłącznie po wcześniejszym uzgodnieniu sposobu ich wykonania z operatorem sieci gazowej;
- 2) strefę technologiczną dla napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia – o szerokości 7 m obustronnie od osi linii, w której ustala się zakaz lokalizowania pomieszczeń na stały pobyt ludzi.

2. W strefach technicznych, o których mowa w ust. 1, ustala się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie służebności dostępu do sieci w celu prowadzenia robót budowlanych i remontów sieci.

§ 20. W zakresie obrony cywilnej:

- 1) należy zapewnić możliwość wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 2) do zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych przewiduje się możliwość wykorzystania indywidualnych, istniejących ujęć wody;
- 3) ustala się system alarmowania mieszkańców w przypadku zagrożenia przez projektowaną syrenę umieszczoną na dachu najwyższego budynku na terenie 10PU;
- 4) trasę zapewniającą sprawną ewakuację ludności w okresie zagrożenia ustala się drogą 1KD-L;
- 5) na obszarze planu nie przewiduje się tras przejazdów pojazdów z niebezpiecznymi substancjami chemicznymi.

§ 21. Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi na terenie objętym planem należy zapewnić m.in. wymagania w zakresie dojazdów pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 22. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów następującymi drogami:

- 1) 1KD-L – droga powiatowa nr 1483B Białystok – Hryniewicze – Lewickie – Juchnowiec Kościelny – Wólka Biele – Złotniki – Tryczówka – Wojski – droga 19;
- 2) od 2KD-L do 4KD-L – drogi gminne;
- 3) od 5KDW-D do 8KDW-D – drogi wewnętrzne;
- 4) KD – fragmenty dróg przyległych do granic planu.

2. Drogi wewnętrzne mogą być drogami prywatnymi lub mogą stanowić własność gminny.

3. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych dodatkowymi prywatnymi dojazdami spełniającymi warunki techniczne w budownictwie.

4. Ustala się następujące parametry dróg:

- 1) 1KD-L – droga lokalna istniejąca – z planowanym poszerzeniem docelowo do szerokości 25 m w liniach rozgraniczających, w przekroju drogi jezdnia 1x2 pasy ruchu, ścieżka rowerowa, chodniki dla pieszych, zatoki postojowe, infrastruktura techniczna;
- 2) 2KD-L i 3KD-L – drogi lokalne istniejące – z planowanym poszerzeniem do szerokości 12 m w liniach rozgraniczających, w przekroju drogi jezdnia 1x2 pasy ruchu, chodniki dla pieszych, infrastruktura techniczna;
- 3) 4KD-L – droga lokalna projektowana – o szerokości 15 m w liniach rozgraniczających, w przekroju drogi jezdnia 1x2 pasy ruchu, chodnik dla pieszych po stronie północnej, infrastruktura techniczna,
- 4) 5KDW-D – droga wewnętrzna dojazdowa, projektowana, o szerokości 15 m w liniach rozgraniczających,
- 5) 6KDW-D, 7KDW-D i 8KDW-D – drogi wewnętrzne dojazdowe, projektowane, o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających
- 6) KD – istniejące drogi polne, stanowiące fragmenty przyszłych dróg przyległych do granic planu.

5. W zagospodarowaniu dróg, o których mowa w ust 1, należy uwzględnić nasadzenie drzew i krzewów w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej, w sposób zapewniający bezpieczeństwo ruchu.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 23. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) utrzymuje się lokalizację istniejącej infrastruktury, nie kolidującej z docelowym zagospodarowaniem terenu, określonym w planie;
- 2) wprowadza się możliwość budowy i przebudowy infrastruktury technicznej, w sposób nie kolidujący z planowanym zagospodarowaniem, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych.

- 3) budowaną lub przebudowywaną infrastrukturę techniczną należy lokalizować w pasach dróg publicznych i wewnętrznych, a w szczególnie uzasadnionych przypadkach również na pozostałych terenach planu.

§ 24. 1. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się zaopatrzenie w wodę do celów socjalnych, technologicznych i przeciwpożarowych z wodociągu gminnego w oparciu o rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej.

2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnych ujęć wody spełniających warunki określone w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych.

§ 25. 1. W zakresie **odprowadzenia ścieków** ustala się docelowo odprowadzenie ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej połączonej z istniejącą siecią w Kleosinie i przetłoczenie ścieków do kanalizacji miasta Białegostoku.

2. Do czasu zaistnienia możliwości odprowadzenia ścieków do gminnej sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do zbiorników szczelnych lub stosowanie własnych oczyszczalni ścieków.

3. Rodzaj oczyszczalni ścieków, ich przepustowość i lokalizację należy określić na etapie projektu budowlanego, na podstawie wyliczeń faktycznych ilości ścieków i zawartych w nich ładunków zanieczyszczeń, przyjmując stopień redukcji zanieczyszczeń w takiej wielkości, aby ścieki oczyszczone spełniały warunki określone w przepisach odrębnych, a zastosowane rozwiązania techniczne chroniły wszystkie elementy środowiska.

4. Ścieki oczyszczone w stopniu zgodnym z przepisami należy zagospodarować do własnych potrzeb lub rozsączyć do gruntu na użytkowanym terenie.

§ 26. 1. W zakresie **odprowadzenia wód opadowych** ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z dachów obiektów i innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia (układ czysty) – powierzchniowo do gruntu na użytkowanym terenie;
- 2) odprowadzenie wód opadowych ze szczelnych powierzchni utwardzonych o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi takich jak drogi dojazdowe, parkingi, place manewrowe i składowe oraz inne powierzchnie związane z technologią produkcji (układ brudny) – do szczelnej kanalizacji deszczowej, a po oczyszczeniu w separatorach z substancji ropopochodnych, piasku i szlamu w stopniu określonym w przepisach odrębnych, do gruntu na użytkowanym terenie.

2. Przy zagospodarowaniu terenu należy dążyć do zachowania powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym zapewnienie przesiąkania wód oraz kształtować teren i stosować rozwiązania techniczne w sposób uniemożliwiający spływ wód na grunty sąsiednie, w szczególności zaleca się:

- 1) stosowanie małych zbiorników retencyjnych z możliwością wykorzystania ich do celów przeciwpożarowych i innych gospodarczych;
- 2) stosowanie rozwiązań ułatwiających lokalną infiltrację – niecek terenowych, rowów i studni chłonnych.

§ 27. 1. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych ustala się stosowanie lokalnych indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

- 1) odzyskiwania energii solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach;
- 2) spalania gazu ziemnego, oleju opałowego niskosiarkowego, propanu-butanu;
- 3) spalania paliw odnawialnych np.: biomasa, odpady produkcyjne, odpady drzewne lub innych paliw – z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska.

2. Dopuszcza się zastosowanie innych systemów służących do wytwarzania i przesyłania energii cieplnej w oparciu o nowe technologie – z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.

§ 28. 1. **Zasilanie w energię elektryczną** terenu objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych niskiego napięcia. Istniejące urządzenia należy dostosować do zwiększonego obciążenia.

2. W przypadku braku technicznych i ekonomicznych możliwości zasilania projektowanych obiektów z istniejących urządzeń należy przewidzieć nowe w zależności od potrzeb.

3. Istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne średniego napięcia przewiduje się do przebudowy na linie kablowe na warunkach PGE Dystrybucja S.A.

4. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej i możliwości jej przesyłu w oparciu o nowe technologie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.

§ 29. W zakresie **obsługi telekomunikacyjnej** ustala się wykorzystanie wszystkich dostępnych systemów telekomunikacyjnych z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 30. 1. Nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów niż określono w ustaleniach planu.

2. Dopuszcza się istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenów, o ile nie naruszają one uzasadnionego interesu stron.

Rozdział 11.

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

§ 31. 1. Dla terenów w granicach planu, na których wystąpi wzrost wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, stawki procentowe, na podstawie, których ustala się opłaty z tytułu tego wzrostu, określono w ustaleniach szczegółowych.

2. Dla pozostałych terenów w granicach planu, nie ustala się stawki procentowej, na podstawie, której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości z tego tytułu.

DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 12.

Przeznaczenie terenów, wskaźniki, parametry oraz warunki zabudowy i zagospodarowania.

§ 32. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1MN,U, 2MN,U, 3MN,U, 4MN,U, 5MN,U, 6MN,U, 7MN,U i 8MN,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach 1MN,U, 2MN,U i 3MN,U zabudowa usługowa może być lokalizowana wyłącznie jako towarzysząca zabudowie mieszkaniowej. Na działkach budowlanych na tych terenach wprowadza się zakaz lokalizacji funkcji wyłącznie usługowej.

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

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy:

- a) 35 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,
- b) 40 % działki budowlanej – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej,
- c) 45 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej;

2) minimalny teren biologicznie czynny:

- a) 40 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,
- b) 30 % działki budowlanej – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej.
- c) 20 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

- a) 0,5 – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,
- b) 0,6 – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej.
- c) 0,7 – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej;

4) wysokość zabudowy:

- a) do 10 m – dla budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych,
- b) do 6 m – dla budynków towarzyszących (garaże, budynki gospodarcze);

5) dachy – dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;

6) dopuszcza się dachy wynikające z zastosowanych rozwiązań konstrukcyjnych wyłącznie dla budynków usługowych o powierzchni zabudowy powyżej 100 m²;

7) miejsca postojowe – nie mniej niż:

- a) 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,
- b) 20 m postojowych na 1000 m² powierzchni usługowej,

c) 25 miejsc postojowych na 100 pracowników.

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

- 1) budynki mieszkalne, mieszkano-usługowe lub usługowe należy projektować w formie budynków wolno stojących;
- 2) funkcje usługowe należy lokalizować od strony dróg;
- 3) w przypadku lokalizacji usług:
 - a) wejścia do lokali usługowych, główne i gospodarcze, należy lokalizować od strony ulic,
 - b) dopuszcza się wejścia do lokali usługowych od strony sąsiadującej z funkcją usługową na działce przyległej,
 - c) funkcja usługowa nie może obniżać standardu zamieszkania na działkach przyległych, tj. nie może powodować podwyższenia poziomu hałasu, emisji zanieczyszczeń lub związków zapachowych ponad wielkości normowe określone w przepisach odrębnych.

6. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zabrania się lokalizacji funkcji usługowej wymagającej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych.

7. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację projektowanych budynków ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych bezpośrednio przy granicy sąsiedniej działki budowlanej, a także w odległości mniejszej niż 3 m. od tej granicy, lecz nie mniejszej niż 1,5 m, jeśli nie zostaną naruszone interesy osób trzecich, wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych.

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

§ 33. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **9 R** przeznacza się do dalszego rolniczego wykorzystania pod uprawy polowe, pastwiska lub łąki.

§ 34. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **10PU** przeznacza się pod zabudowę produkcyjno-usługową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 65 % działki budowlanej lub terenu inwestycji;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny – 10 % działki budowlanej lub terenu inwestycji;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
- 4) wysokość zabudowy – do 15 m (nie dotyczy obiektów i urządzeń wynikających z technologii produkcji);

5) dachy kształtowane indywidualnie;

6) miejsca postojowe:

- a) dla klientów – minimum 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
- b) dla zatrudnionych – zgodnie z potrzebami, ale nie mniej niż 20 miejsc postojowych na 100 pracowników.

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

- 1) budynek główny zabudowy należy kształtować frontem do przestrzeni publicznej drogi, przy której jest lokalizowany;
- 2) zaplecza technologiczne, place składowe i gospodarcze należy lokalizować w głębi działki i przysłonić od strony przestrzeni publicznej drogi zielenią;
- 3) teren pomiędzy fasadą frontową budynku głównego z częścią administracyjną, a linią rozgraniczającą drogi należy przeznaczyć na dojścia do budynku, miejsca postojowe i zieleń urządzoną z elementami małej architektury;
- 4) przy realizacji parkingów należy wprowadzić zieleń wysoką w proporcji 1 drzewo na każde 10 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie.

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

§ 35. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **11G** przeznacza się pod **lokalizację obiektów i urządzeń związanych z systemem przesyłania gazu ziemnego** wraz ze stacją redukcyjno-pomiarową.

2. Nie ustala się warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, innych, niż określone w przepisach odrębnych.

DZIAŁ IV. POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 36. Przeznacza się na cele nieleśne – 0,9324 ha gruntów leśnych lasów niepaństwowych na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja DMG-III.7151.37.2014 z dnia 2 czerwca 2014 r.).

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Juchnowiec.

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

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym

data

czytelny podpis



do uchwały Nr

Rady Juchnowiec Kościelny

dnia

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego części wsi Lewickie i Lewickie Kolonia – obszar
planistyczny „Lewickie produkcja”**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2013 r. poz. 135 ze zmianami) nie uwzględnienia się uwagi w sprawie wnioskowanego przeznaczenia działki nr 546 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

**do uchwały Nr
Rady Gminy Juchnowiec Kościelny
z dnia**

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Lewickie i Lewickie Kolonia – obszar planistyczny „Lewickie produkcja” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Juchnowiec Kościelny.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Juchnowiec Kościelny:

- kanalizacji sanitarnej
- kanalizacji deszczowej,
- sieci wodociągowej,
- oświetlenia ulic,
- nawierzchni dróg.

Inwestycje gminne na terenie planu będą realizowane sukcesywnie w zależności od finansów przewidywanych na ten cel w corocznych budżetach Gminy Juchnowiec Kościelny z wykorzystaniem funduszy unijnych i przy ewentualnym współudziale inwestorów prywatnych oraz w zależności od potrzeb wynikających z zainwestowania terenu zabudową realizowaną zgodnie z ustaleniami planu.

Uzasadnienie do uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Lewickie i Lewickie Kolonia – obszar planistyczny „Lewickie produkcja”.

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zmianami), zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Lewickie i Lewickie Kolonia – obszar planistyczny „Lewickie produkcja” przystąpiono na podstawie uchwały Nr XV/144/2012 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 12 kwietnia 2012 r.

Teren opracowania o powierzchni około 28 ha, położony jest po zachodniej stronie drogi powiatowej z Białegostoku do Juchnowca i stanowi własność prywatną.

Obecnie na obszarze objętym planem znajdują się tereny rolnicze z rozproszoną zabudową zagrodową, zabudową mieszkaniową jednorodzinną, a także zabudową produkcyjną – firma ChM produkująca implanty i narzędzia ortopedyczne.

Zawartość miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 ze zm.) oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 poz. 1587). Projekt planu wykonano zgodnie z wymaganym zakresem w odniesieniu do przedmiotu jego ustaleń.

Projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia zawarte w projekcie uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy) oraz graficznej (rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy). Celem opracowania planu jest określenie sposobu zagospodarowania i zabudowy terenów pod produkcję z usługami obejmujących własność firmy ChM oraz działki przyległe do zakładu, a także określenie układu komunikacyjnego i przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniowo-usługową części terenów w sąsiedztwie.

Przygotowanie wolnych terenów pod zabudowę mieszkaniową i działalność gospodarczą zwiększy atrakcyjność gminy i przyczyni się do jej rozwoju gospodarczego.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Juchnowiec Kościelny”, do czego obliguje art. 20 w/w ustawy. Obszar objęty opracowaniem to tereny wielofunkcyjnego rozwoju położone w strefie 2: rolno-osadniczej. Główne zasady przekształceń to: zrównoważony, wielofunkcyjny rozwój zagospodarowania z poszanowaniem walorów przyrodniczych i kulturowych. Przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową, usługową i produkcyjną przyczyni się do wielofunkcyjnego rozwoju obszaru, wskazanego dla tego obszaru w studium.

Projekt przedmiotowego planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 w/w ustawy. Jednocześnie został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2013 r. poz. 135 z późniejszymi zmianami). Do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu wpłynęła jedna uwaga w sprawie wnioskowanego przeznaczenia działki nr 546 pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. W projekcie planu działkę nr 546 przeznaczono pod zabudowę

produkcyjno – usługową. Wynika to z kontynuacji istniejącego zagospodarowania nieruchomości sąsiednich, gdyż do działki przylegają tereny, na których zlokalizowana jest zabudowa produkcyjno – usługowa firmy ChM (produkująca implanty i narzędzia ortopedyczne). W ten sposób cały kwartał zabudowy, za wyjątkiem wydzielonego terenu z istniejącą zabudową siedliskową, będzie miał jednorodną funkcję, co sprzyja zachowaniu ładu przestrzennego i powoduje najmniej konfliktów społecznych.

Działka nr 546 stanowi teren rolny. Przeznaczenie w planie działki pod zabudowę produkcyjno usługową nie ogranicza dotychczasowego sposobu zagospodarowania nieruchomości, gdyż użytkowanie rolnicze będzie dalej możliwe. Nie nastąpi również obniżenie jej wartości, gdyż przeznaczenie działki rolnej na cele budowlane spowoduje wzrost jej wartości.

OZNACZENIA

PRZYKŁADY TYTUŁÓW

1MN, U	1. Miejscowość	2. Rodzaj terenu	3. Rodzaj zabudowy
2MN, U	2. Miejscowość	2. Rodzaj terenu	2. Rodzaj zabudowy
3MN, U	3. Miejscowość	2. Rodzaj terenu	2. Rodzaj zabudowy
4MN, U	4. Miejscowość	2. Rodzaj terenu	2. Rodzaj zabudowy
5MN, U	5. Miejscowość	2. Rodzaj terenu	2. Rodzaj zabudowy
6MN, U	6. Miejscowość	2. Rodzaj terenu	2. Rodzaj zabudowy
7MN, U	7. Miejscowość	2. Rodzaj terenu	2. Rodzaj zabudowy
8MN, U	8. Miejscowość	2. Rodzaj terenu	2. Rodzaj zabudowy
9R	9. Miejscowość	2. Rodzaj terenu	2. Rodzaj zabudowy

10PU

11. Miejscowość

12. Rodzaj terenu

13. Rodzaj zabudowy

14. Miejscowość

15. Rodzaj terenu

16. Rodzaj zabudowy

17. Miejscowość

18. Rodzaj terenu

19. Rodzaj zabudowy

20. Miejscowość

21. Rodzaj terenu

22. Rodzaj zabudowy

23. Miejscowość

24. Rodzaj terenu

25. Rodzaj zabudowy

26. Miejscowość

27. Rodzaj terenu

28. Rodzaj zabudowy

29. Miejscowość

30. Rodzaj terenu

31. Rodzaj zabudowy

32. Miejscowość

33. Rodzaj terenu

34. Rodzaj zabudowy

35. Miejscowość

36. Rodzaj terenu

37. Rodzaj zabudowy

38. Miejscowość

39. Rodzaj terenu

40. Rodzaj zabudowy

41. Miejscowość

42. Rodzaj terenu

43. Rodzaj zabudowy

44. Miejscowość

45. Rodzaj terenu

46. Rodzaj zabudowy

47. Miejscowość

48. Rodzaj terenu

49. Rodzaj zabudowy

50. Miejscowość

51. Rodzaj terenu

52. Rodzaj zabudowy

53. Miejscowość

54. Rodzaj terenu

55. Rodzaj zabudowy

56. Miejscowość

57. Rodzaj terenu

58. Rodzaj zabudowy

59. Miejscowość

60. Rodzaj terenu

61. Rodzaj zabudowy

62. Miejscowość

63. Rodzaj terenu

64. Rodzaj zabudowy

65. Miejscowość

66. Rodzaj terenu

67. Rodzaj zabudowy

68. Miejscowość

69. Rodzaj terenu

70. Rodzaj zabudowy

71. Miejscowość

72. Rodzaj terenu

73. Rodzaj zabudowy

74. Miejscowość

75. Rodzaj terenu

76. Rodzaj zabudowy

77. Miejscowość

78. Rodzaj terenu

79. Rodzaj zabudowy

80. Miejscowość

81. Rodzaj terenu

82. Rodzaj zabudowy

83. Miejscowość

84. Rodzaj terenu

85. Rodzaj zabudowy

86. Miejscowość

87. Rodzaj terenu

88. Rodzaj zabudowy

89. Miejscowość

90. Rodzaj terenu

91. Rodzaj zabudowy

92. Miejscowość

93. Rodzaj terenu

94. Rodzaj zabudowy

95. Miejscowość

96. Rodzaj terenu

97. Rodzaj zabudowy

98. Miejscowość

99. Rodzaj terenu

100. Rodzaj zabudowy



