

**UCHWAŁA NR XXV/229/2017**  
**RADY GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY**

z dnia 30 stycznia 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Ignatki (obszar planistyczny Ignatki - Przemysł).**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, ze zm. poz. 904, 961, 1250, 1579) i art. 7 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015r. poz. 909, zm. z 2015r. poz. 1338, 1695) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Ignatki (obszar planistyczny Ignatki – Przemysł), obejmujący część obrębu geodezyjnego Ignatki, od strony pn.-zach. po jego zewnętrznych liniach rozgraniczających, od strony pld.-zach. po granicy rowu melioracyjnego do działki nr geod. 134/5, następnie w odległości 150m od linii rozgraniczającej rowu do granicy działki nr geod. 142/5, od strony pld.-wsch. po linii rozgraniczającej działki nr geod. 142/5 do drogi gminnej, wzdłuż działki nr geod. 143/1, następnie wzdłuż rowu melioracyjnego do drogi gminnej (działka nr geod. 253/1), od strony pn. po linii rozgraniczającej teŹe drogi gminnej, składający się z:

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

**§ 2.** Integralną częścią niniejszej uchwały są również:

- 1) załącznik nr 2 – stwierdzenie, Źe „miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Ignatki (obszar planistyczny Ignatki – Przemysł)”, zwany dalej planem, 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) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Ignatki (obszar planistyczny Ignatki – Przemysł)”;
- 3) załącznik nr 4 – określający sposób realizacji zapisanych w „miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Ignatki (obszar planistyczny Ignatki – Przemysł)” inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które naleŹą do zadań własnych gminy Juchnowiec Kościelny oraz zasady ich finansowania.

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

- 1) uchwała Nr XIV/90/2015 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 15 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Ignatki (obszar planistyczny Ignatki – Przemysł) oraz uchwała Nr XVI/126/2016 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 14 marca 2016 r. zmieniająca uchwałę Nr XIV/90/2015 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 15 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Ignatki (obszar planistyczny Ignatki – Przemysł) w zakresie zmniejszenia granic opracowania;
- 2) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny” uchwalone uchwałą Nr XXX/313/06 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia

28 kwietnia 2006 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny.

2. Przedmiotem miejscowego planu są zagadnienia związane z przeznaczeniem obszaru, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, pod tereny zabudowy przemysłowej, produkcyjnej, usługowej, rzemieślniczej, z zachowaniem i uzupełnieniem istniejącej zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z realizacją infrastruktury technicznej oraz przebudową układu systemu komunikacyjnego. Elementy obligatoryjne i nieobligatoryjne planu wymienione w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778, ze zm.) określone są w sposób następujący:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalna wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 13) przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
- 14) wymagania w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej.

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

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

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

#### 4) klasyfikacja i podstawowe parametry dróg.

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

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

- 1) **P** – tereny zabudowy przemysłowej;
- 2) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 3) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **ZN** – tereny zieleni naturalnej;
- 5) **ZL** – tereny lasów;
- 6) **KD-L** – drogi publiczne lokalne;
- 7) **KDW** – drogi wewnętrzne.

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

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

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych rodzajach przeznaczenia podstawowego lub różnych zasadach zagospodarowania;

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

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

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA PLANU**

#### **Rozdział 1.**

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

§ 7. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.2P,U, 2.3P,U** przeznacza się pod **zabudowę przemysłową i usługową** wraz z urządzeniami towarzyszącymi oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:



- a) 15 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej Nr 678 znajdującej się poza obszarem opracowania – dla terenu 2.3P,U,
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej o symbolu 1KD-L (droga gminna Nr 106768B) – dla terenu 1.2P,U,
  - c) 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej o symbolu 2KD-L (droga gminna Nr 106788B) – dla terenu 2.3P,U,
  - d) 5 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych o symbolach: 3KDW, 4KDW, 5KDW i 6KDW – dla terenu 2.3P,U,
  - e) 12 m od terenów zieleni leśnej – dla terenu 2.3P,U;
- 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej – minimum 20% dla terenu 2.3P,U oraz minimum 30% dla terenu 1.2P,U;
  - 3) maksymalną powierzchnię zabudowy – nie przekraczającą 70% powierzchni działki budowlanej dla terenu 2.3P,U oraz 60% dla terenu 1.2P,U;
  - 4) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji dla budynków przemysłowych i usługowych, a do trzech kondygnacji dla budynków administracyjnych i socjalnych, stosownie do potrzeb użytkowych inwestora oraz dla terenu 2.3P,U nie więcej jak 30 m na szerokości istniejącego pasa ochronnego radiokomunikacji i teletransmisji (60 m);
  - 5) architektura obiektów współczesna, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
  - 6) dachy o dowolnych formach – stosownie do wielkości przekrywanej powierzchni, rozpiętości konstrukcyjnej, potrzeb doświetlenia pomieszczeń itp.;
  - 7) obsługę komunikacyjną:
    - a) terenu 1.2P,U, należy zapewnić od strony drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L,
    - b) terenu 2.3P,U – od strony drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L i drogi gminnej 2KD-L oraz drogami wewnętrznymi o symbolach: 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW,
    - c) obsługę wewnętrzną obu tych terenów drogami wewnętrznymi o minimalnej szerokości 7 m z zabezpieczeniem prowadzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
  - 8) wskazówki parkingowe w ilości:
    - dla samochodów osobowych – liczbę miejsc postojowych określa się wg wskaźnika parkingowego – 20 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, z zapewnieniem miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, zlokalizowanych na własnym terenie,
    - dla samochodów ciężarowych – miejsca postojowe w dostosowaniu do potrzeb własnych oraz interesantów, zlokalizowanych na własnym terenie;
  - 9) należy przewidzieć pas zieleni izolacyjnej:
    - a) dla terenu 1.2P,U – od strony terenu oznaczonego symbolem 1.1U,MN – o szerokości min. 6 m,
    - b) dla terenu 2.3P,U – od strony terenów oznaczonych symbolami: 2.1U,MN, 2.4U,MN i 2.6U,MN – o szerokości min. 6 m, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych;
  - 10) na terenie 2.3P,U znajdują się urządzenia elektroenergetyczne, od których należy zachować stosowne odległości, które zawarte są w zapisach Rozdziału 9 § 20 ust. 1 pkt 2 i 3 niniejszej uchwały.

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

- 1) lokalizację obiektów służących sprzedaży (nie przekraczających 2000 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży) i ekspedycji wyprodukowanych artykułów;
- 2) budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów zgodnie z przeznaczeniem terenu i zapisami niniejszego planu oraz rozbiórkę zabudowy ruderalnej;
- 3) nadbudowę, przebudowę i rozbudowę budynków istniejących oraz budowę nowych budynków w odległości mniejszej niż 12,0 m (wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy) od terenu lasów – 2.2ZL, 2.5ZL, pod warunkiem uzyskania odstępowstwa od obowiązujących przepisów szczególnych;
- 4) realizację mieszkań służbowych, które mogą być lokalizowane tylko w obiektach przeznaczenia podstawowego, a nie jako oddzielne obiekty wolnostojące;
- 5) tymczasowe zagospodarowanie i zabudowa terenu do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania o charakterze stałym, związane programowo wyłącznie z funkcją podstawową terenu, pod warunkiem zachowania wymogów estetycznych i sanitarnych;
- 6) lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących: gospodarczych, socjalnych, administracyjnych, dróg wewnętrznych, podjazdów, dojazdów, parkingów, stacji paliw, silosów, małej architektury, zieleni urządzonej, itp. oraz budowę i rozbudowę urządzeń infrastruktury technicznej, w przypadku uzasadnionym względami techniczno – ekonomicznymi i technologicznymi;
- 7) lokalizację obiektów służących składowaniu materiałów oraz wyprodukowanych artykułów takich jak: magazyny, zbiorniki, wiaty, place składowe itp.;
- 8) lokalizację sieci infrastruktury technicznej nie związanej z podstawową funkcją terenu (np. maszt telefonii komórkowej, lecz tylko takich, których lokalizacja nie wymaga przeprowadzenia postępowania w celu uzyskania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach);
- 9) lokalizację obiektów budowlanych po granicach działek – zgodnie z przepisami szczególnymi.

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

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

5. Zakazuje się na terenach, o których mowa w ust. 1 podziału działek na mniejsze niż o powierzchni 0,35 ha.

**§ 8.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.1U,MN, 2.1U,MN, 2.4U,MN i 2.6U,MN** przeznacza się pod **zabudowę usługową i mieszkaniową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, zielenią urządzoną oraz niezbędną infrastrukturą techniczną.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) 15 m od linii rozgraniczającej drogi wojewódzkiej Nr 678 znajdującej się poza obszarem opracowania – dla terenów 2.1U,MN i 2.4U,MN,
  - b) 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej o symbolu 1KD-L (droga gminna Nr 106768B) – dla terenu 1.1U,MN i 2.1U,MN,

- c) 5 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 5KDW (dla terenu 2.1U,MN i 2.4U,MN),
  - d) 5 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej 7KDW (dla terenu 2.1U,MN),
  - e) 12 m od terenu zieleni leśnej – dla terenu 2.1U,MN,
  - f) 6 m od linii rozgraniczającej drogi lokalnej o symbolu 2KD-L (droga gminna Nr 106768B) – dla terenu 2.6U,MN,
  - g) 5 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 3KDW – dla terenu 2.6U,MN;
- 2) udział powierzchni terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej:
- a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum 40%,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej – minimum 35%,
  - c) dla zabudowy usługowej – minimum 30%
- 3) maksymalną powierzchnię zabudowy:
- a) w przypadku zabudowy mieszkaniowej – maksimum 35% powierzchni działki budowlanej,
  - b) w przypadku zabudowy mieszkaniowo-usługowej – maksimum 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) w przypadku zabudowy usługowej – maksimum 60% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji dla budynków usługowych i mieszkalnych oraz dla terenu 2.6UMN – maksymalna wysokość zabudowy do 30 m w istniejącym pasie ochronnym radiokomunikacji i teletransmisji (szer. 60 m);
- 5) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia do 45° lub dachy płaskie, pokrycie w kolorze brązowym, grafitowym, zielonym lub w ciemnych odcieniach czerwieni;
- 6) obsługę komunikacyjną terenów należy zapewnić odpowiednio:
- a) dla terenu 1.1U,MN:
    - od strony drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-L,
  - b) dla terenu 2.1U,MN:
    - od strony drogi gminnej oznaczonej symbolem 1KD-L,
    - drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem 7KDW,
    - drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem 5KDW,
  - c) dla terenu 2.4U,MN:
    - drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem 5KDW,
    - projektowanym dublerem z drogi wojewódzkiej Nr 678 (poza terenem opracowania),
  - d) dla terenu 2.6U,MN:
    - od strony drogi gminnej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2KD-L,
    - drogą wewnętrzną oznaczoną symbolem 3KDW oraz niezbędną obsługą wewnętrzną zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 7) wskaźniki parkingowe w ilości minimum:
- a) 1 miejsce postojowe na 45m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej podstawowej obiektu usługowego,
  - b) 2 miejsca postojowe na 1 budynek mieszkaniowy jednorodzinny, z zapewnieniem miejsc postojowych zlokalizowanych na własnym terenie,

- c) w granicach wydzielonych parkingów, dla obiektów usługowych, należy zapewnić miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi miejsca przeznaczone do parkowania rowerów i wyposażać je w niezbędne do tego urządzenia;
- 8) ogrodzenia o maksymalnej wysokości 1,8 m;
- 9) przy nowym podziale terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.1UMN i 2.6U,MN, należy zachować następujące szerokości i wielkości działek budowlanych:
  - a) szerokość frontu działki: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – min. 18 m, bliźniaczej – min. 16 m, dla zabudowy mieszkaniowej z usługami – min. 20m,
  - b) wielkość działek budowlanych wydzielanych pod zabudowę usługową – min. 1500 m<sup>2</sup>, pod zabudowę mieszkaniowo-usługową – min. 1200 m<sup>2</sup>,
  - c) wielkość działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej – min. 1000 m<sup>2</sup>, bliźniaczej – min. 800 m<sup>2</sup>;
  - d) granice nowych działek należy wyznaczać, co do zasady, prostopadłe do przyległych dróg.
- 10) utrzymanie zabudowy istniejących budynków mieszkalnych na tym terenie wraz z możliwością ich remontu, przebudowy i rozbudowy.

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

- 1) realizację innych funkcji usługowych, których uciążliwość nie wykracza poza granice nieruchomości, na których są lokalizowane;
- 2) tymczasowe zagospodarowanie i zabudowę terenu do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania o charakterze stałym, związane programowo wyłącznie z funkcją podstawową terenu, pod warunkiem zachowania wymogów estetycznych i sanitarnych;
- 3) realizację parterowej zabudowy gospodarczej, w tym garaży.

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

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

**§ 9.** Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1.3ZN** przeznacza się pod **tereny zieleni naturalnej** – pozostawia się w stanie istniejącym, z zakazem realizacji budynków.

**§ 10. 1.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2.2ZL i 2.5ZL** przeznacza się pod **tereny lasów** o charakterze gospodarczym – pozostające w dotychczasowym użytkowaniu.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

- 1) utrzymanie istniejącego zadrzewienia z możliwością wzbogacenia bioróżnorodności zgodnie z warunkami siedliskowymi;
- 2) priorytet funkcji gospodarczych oraz uzupełniającą funkcję izolacyjną;
- 3) zakaz wjazdu samochodów osobowych i ciężarowych innych niż przeciwpożarowe, policji i związane z planową gospodarką leśną;
- 4) zakaz instalowania nośników reklamowych i wszelkich innych obiektów nie związanych bezpośrednio z podstawową funkcją terenu.

**§ 11.** Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami jak niżej, przeznacza się pod;

- 1) **1KD-L** – istniejąca droga gminna Nr 106768B;
- 2) **2KD-L** – istniejąca droga gminna Nr 106788B;

- 3) **3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW i 7KDW** – projektowane drogi wewnętrzne. Ustalenia szczegółowe w zakresie zasad systemu komunikacyjnego znajdują się w Rozdziale 9 § 19 niniejszej uchwały.

## **Rozdział 2.**

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

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

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

## **Rozdział 3.**

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

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

- 1) zakaz odprowadzania ścieków nieoczyszczonych (nie spełniających warunków określonych w przepisach odrębnych) bezpośrednio do ziemi i wód powierzchniowych oraz składowania odpadów przemysłowych;
- 2) obowiązek odprowadzania wód opadowych z utwardzonych nawierzchni terenów komunikacji, placów itp. do sieci kanalizacji deszczowej;
- 3) nakaz realizacji niezbędnych elementów infrastruktury technicznej i urządzeń ochrony środowiska zapewniających ochronę powietrza, gleb oraz wód podziemnych i powierzchniowych, równocześnie lub wyprzedzająco, w stosunku do realizacji inwestycji i urządzeń na terenach objętych planem;
- 4) nakaz stosowania rozwiązań wykluczających możliwość ponadnormatywnej emisji zanieczyszczeń, hałasu i pola elektromagnetycznego, wynikających z przepisów odrębnych;
- 5) zakaz lokalizacji obiektów, których funkcjonowanie będzie powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach oznaczonych symbolami: 1.1U,MN, 2.1U,MN, 2.4U,MN, 2.6U,MN;
- 6) obowiązek ochrony powietrza polegający na zapobieganiu powstawania i ograniczaniu wprowadzanych do powietrza substancji według zasad określonych w przepisach odrębnych;
- 7) wycinkę zieleni przydrożnej oraz towarzyszącej rowom melioracyjnym należy ograniczyć do niezbędnego minimum i może ona się odbywać w zakresie wynikającym z potrzeb inwestycyjnych, konieczności zapewnienia warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego lub konserwacji rowu na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) nakaz ochrony flory i fauny obszarów cennych przyrodniczo, tj. lasów oznaczonych symbolami 2.2ZL i 2.5ZL oraz zieleni naturalnej 1.3ZN z dopuszczeniem eliminacji inwazyjnych gatunków roślin, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 9) nakaz wprowadzenia zieleni towarzyszącej zabudowie (zieleni urządzonej i izolacyjnej) – w szczególności w strefie przyulicznej i na terenach sąsiadujących z istniejącą zabudową mieszkaniową;

10) zakaz stosowania gatunków inwazyjnych jako zieleni izolacyjnej i urządzonej;

11) odbiór i utylizację odpadów zgodnie z warunkami wynikającymi z ustawy o odpadach i ustaleniami odpowiednich aktów prawnych Rady Gminy Juchnowiec Kościelny i Wójta Gminy Juchnowiec Kościelny.

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

#### **Rozdział 4.**

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

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

- 1) na obszarze objętym opracowaniem planu nie występują zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków, jak też zabytki ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz nie występują zabytki archeologiczne wpisane do rejestru zabytków, ani też ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) w przypadku natrafienia w trakcie prowadzonych robót budowlanych lub ziemnych na przedmioty, co do których będzie przypuszczenie, że mogą być zabytkami, należy wstrzymać roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć te przedmioty, zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków przedmioty i miejsce ich odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Białymstoku, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Juchnowiec Kościelny.

#### **Rozdział 5.**

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

**§ 15.** Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – na obszarze objętym niniejszym planem nie przewiduje się przestrzeni publicznych innych niż wymienione w § 11 pkt 1 i pkt 2 niniejszej uchwały – tereny dróg gminnych oznaczone na rysunku planu symbolami 1KD-L (ulica Przemysłowa) i 2KD-L (ulica Kwiatowa).

#### **Rozdział 6.**

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

**§ 16.** Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów szczególnych.

#### **Rozdział 7.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem**

**§ 17. 1.** Na obszarze objętym planem nie występują nieruchomości wymagające przed zabudową i zagospodarowaniem dokonania obligatoryjnego scalenia i podziału.

2. Ustalenia dotyczące sposobu i zasad nowego podziału nieruchomości dla terenu oznaczonego na rysunku planu:

- 1) symbolami 1.2P,U i 2.3P,U zawarte są w § 7 ust. 5 niniejszej uchwały;
- 2) symbolami 1.1U,MN i 2.6U,MN zawarte są w § 8 ust.2 pkt 9 niniejszej uchwały.

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

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

#### **Rozdział 8.**

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

**§ 18.** Na obszarze objętym planem należy uwzględnić ograniczenia użytkowania określone w Rozdziale 1 § 7 ust. 4 i § 8 ust. 4 oraz w Rozdziale 2 § 12 i w Rozdziale 3 § 13 niniejszej uchwały, ponadto:

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

## **Rozdział 9.**

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

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

1. Obsługę komunikacyjną terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

- 1) **1.1U,MN i 1.2P,U** zapewnia droga:
  - a) publiczna droga gminna Nr 106788B klasy L (lokalna) ul. Przemysłowa – oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD-L;
- 2) **2.1U,MN** – zapewniają drogi:
  - a) publiczna droga gminna Nr 106788B klasy L (lokalna) ul. Przemysłowa – oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD-L,
  - b) wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem 5KDW,
  - c) wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem 7KDW;
- 3) **2.3P,U** – zapewniają drogi:
  - a) publiczna droga gminna Nr 106788B klasy L (lokalna) ul. Przemysłowa – oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD-L,
  - b) publiczna droga gminna Nr 106768B klasy L (lokalna) ul. Kwiatowa – oznaczona na rysunku planu symbolem 2KD-L
  - c) wewnętrzne drogi oznaczone na rysunku planu symbolami: 3KDW, 4KDW, 5KDW i 6KDW;
- 4) **2.4U,MN** – zapewniają drogi:
  - a) pośrednio, publiczna droga wojewódzka Nr 678 klasy G (główna) Białystok – Sokoły – Wysokie Mazowieckie (poza opracowaniem planu),
  - b) wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem 5KDW;
- 5) **2.6U,MN** – zapewniają drogi:
  - a) publiczna droga gminna Nr 106768B klasy L (lokalna) ul. Kwiatowa – oznaczona na rysunku planu symbolem 2KD-L,
  - b) wewnętrzna oznaczona na rysunku planu symbolem 3KDW;
- 6) **2.5ZL** – droga gminna Nr 106768B klasy L (lokalna) ul. Kwiatowa – oznaczona na rysunku planu symbolem 2KD-L
  1. ustala się następujące zasady i parametry dróg:

- 1) teren **2KD-L** – droga gminna Nr 106768B (lokalna) ul. Kwiatowa, szerokość w liniach rozgraniczających 20 m ze zwężeniem do 12 m, nieprzekraczalne linie zabudowy 6 m od linii rozgraniczających;
- 2) teren **1KD-L** – droga gminna Nr 106788B klasy L (lokalna) ul. Przemysłowa, szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, nieprzekraczalne linie zabudowy 6 m od linii rozgraniczających;
- 3) tereny: **3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW i 7KDW** – szerokość w liniach rozgraniczających, jak na rysunku planu z poszerzeniem do 12 m, celem wykonania placu manewrowego 12x12m (3KDW, 4KDW i 7KDW) oraz do 20 m w celu wykonania placów do zawracania 20x20m (5KDW i 6 KDW), nieprzekraczalne linie zabudowy 5 m od linii rozgraniczających;
- 4) tereny 3KDW, 5KDW, 6KDW i 7KDW – obejmują narożne ścięcia linii rozgraniczających 5x5 m;
- 5) dopuszcza się wykonanie innych dróg wewnętrznych do obsługi obszaru objętego planem w zależności od podziału terenu na działki, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 6) wskaźniki parkingowe w ilości:
  - a) dla samochodów osobowych nie mniej niż 20 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych, z zapewnieniem miejsc postojowych dla niepełnosprawnych oraz dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, zlokalizowanych na własnym terenie, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
  - b) miejsca postojowe dla samochodów ciężarowych w sukcesywnym dostosowaniu do potrzeb własnych oraz interesantów;
- 7) wymiary miejsc postojowych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 8) rozwiązania techniczne dróg należy wykonać zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

**§ 20. Ustala się zasady w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną, energię cieplną, gaz, systemu usług telekomunikacyjnych oraz systemu radiokomunikacji i teletransmisji na warunkach określonych w ust. 1- 5.**

1. W zakresie warunków zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) w zależności od wielkości zapotrzebowanej mocy na opracowywanym terenie:
  - a) z istniejącej stacji transformatorowej, po dostosowaniu jej w razie potrzeby do nowych warunków pracy i wybudowaniu w niezbędnym zakresie linii nn do projektowanych obiektów,
  - b) po zrealizowaniu stacji transformatorowych i linii SN 15 kV zasilających te stacje (od najbliższej istniejącej linii SN 15 kV) oraz linii nn w niezbędnym zakresie; lokalizacji stacji transformatorowych, linii SN 15 kV i nn powinna być ustalona na etapie projektu budowlanego, z zachowaniem aktualnie obowiązujących przepisów szczególnych;
- 2) odległość sytuowania zabudowy od istniejącej linii SN 15 kV napowietrznej – 7 m od osi przy linii wykonanej przewodami nieizolowanymi lub 5 m przy linii z przewodami izolowanymi; odległość zabudowy od linii nn – 3 m;
- 3) odległość nasadzenia drzew:
  - a) od linii elektroenergetycznych napowietrznych nn – 2 m od osi linii,
  - b) od linii elektroenergetycznych napowietrznych SN 15 kV – 5 m od osi linii,
  - c) od linii elektroenergetycznych kablowych, co najmniej 1,5 m od osi linii;
- 4) pozostawienie istniejących urządzeń elektroenergetycznych, tj. linii SN 15 kV, stacji transformatorowej i linii nn, z dopuszczeniem modernizacji i przebudowy, w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem terenu, z zachowaniem przepisów szczególnych;



- 5) na terenach, tam gdzie jest to możliwe – zachowanie istniejącej sieci, dostosowując ją do nowych warunków pracy;
- 6) budowa, przebudowa i rozbudowa urządzeń elektroenergetycznych powinna być realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

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

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

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

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

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

5. W zakresie **systemu radiokomunikacji i teletransmisji** ustala się:

- 1) w celu prawidłowego funkcjonowania na obszarze planu istniejącej radiolinii relacji SLR Topczewo – SLR Białystok/Centrum wyznacza się pas ochronny wzdłuż linii bezpośredniej widoczności (LoS – linia łącząca anteny na obydwu obiektach SLR) – o szerokości 60 m wzdłuż trasy linii radiowej, tzn. po 30 m z każdej strony;
- 2) w pasie ochronnym wysokość zabudowy nie może przekraczać 30 m n.p.t. oraz obszaru tego nie mogą naruszać łopaty wirnika potencjalnych elektrowni wiatrowych.

**§ 21.** Ustala się zasady w zakresie **zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków komunalnych i wód opadowych oraz usuwania odpadów stałych**, na warunkach określonych w ust. 1 – 3.

1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) **zaopatrzenie w wodę** do celów komunalnych, technologicznych i przeciwpożarowych, w oparciu o istniejącą sieć wodociągową znajdującą się w ulicy Kwiatowej i ulicy Przemysłowej, z uwzględnieniem warunków określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;
- 2) realizacja projektowanej sieci oraz przyłączy poszczególnych obiektów do tej sieci, na terenie objętym planem, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 3) dopuszcza się budowę indywidualnych ujęć wody w przypadku niewystarczającej wydajności istniejącego wodociągu.

2. W zakresie **odprowadzenia ścieków komunalnych i wód opadowych** ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych i przemysłowych do istniejącej kanalizacji sanitarnej biegnącej wzdłuż ul. Kwiatowej oraz projektowanej wzdłuż ul. Przemysłowej;

- 2) realizację nowych odcinków sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej oraz przepompowni ścieków (o ile okażą się niezbędne), a także przyłączy poszczególnych obiektów do sieci kanalizacyjnej, na terenie objętym planem, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych;
- 3) wymóg podczyszczania ścieków przemysłowych, przed odprowadzeniem do kanalizacji, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 4) dopuszcza się odprowadzenie ścieków komunalnych do:
  - a) indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych, z zastosowaniem rozwiązań chroniących środowisko,
  - b) zbiorników szczelnych na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – tylko do czasu powstania możliwości przyłączenia do publicznej sieci kanalizacji sanitarnej; Do czasu budowy gminnej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się dotychczasowy sposób gromadzenia i unieszkodliwiania ścieków dla systemów już istniejących – zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Obowiązuje zakaz wprowadzania ścieków nie oczyszczonych w stopniu przez obowiązujące normatywy, do wód lub do ziemi. Indywidualne budowle do gromadzenia i oczyszczania ścieków należy lokalizować na terenach przeznaczonych do zabudowy.
- 5) odprowadzenie ścieków deszczowych z terenów dróg publicznych, po uprzednim podczyszczeniu:
  - a) do cieków wodnych bez nazwy, w rejonie projektowanych dróg 3KDW i 4KDW,
  - b) z drogi 1KD-L do istniejących rowów wzdłuż ul. Przemysłowej – do czasu budowy gminnej kanalizacji deszczowej,
  - c) z dróg 5KDW i 6KDW do urządzeń rozsączających zlokalizowanych w pasie drogowym – docelowo lub do czasu budowy gminnej kanalizacji deszczowej;
- 6) retencjonowanie wód opadowych i roztopowych na terenie działek budowlanych – w uzasadnionych przypadkach, dopuszcza się odprowadzanie tych wód do gminnej kanalizacji deszczowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 7) utwardzenie i skanalizowanie terenów, na których może dojść do zanieczyszczenia substancjami, o których mowa w pkt. 8;
- 8) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych szczelnych powierzchni dróg, parkingów, placów i innych terenów o znacznym stopniu zanieczyszczenia, z których następuje splukiwanie substancji ropopochodnych i innych, mogących stanowić trwałe źródło zanieczyszczenia gruntu, należy ująć w sieć kanalizacji deszczowej i oczyścić w urządzeniach podczyszczających w stopniu określonym przepisami szczególnymi, przed wprowadzeniem do gruntu lub cieków wodnych;
- 9) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów, terenów zielonych i innych o małym stopniu zanieczyszczenia mogą być odprowadzane powierzchniowo, bezpośrednio do gruntu na własny, nieutwardzony teren w sposób uniemożliwiający ich spływ na grunty sąsiednie poprzez zachowanie powierzchni przepuszczalnych, odpowiednie ukształtowanie terenu; Należy zastosować takie rozwiązania techniczne, technologiczne i organizacyjne, aby na własnym terenie, a także na terenach przyległych nie naruszyć stosunków gruntowo – wodnych.
- 10) należy zabezpieczyć odpływ wód opadowych w sposób chroniący teren przed erozją wodną oraz zaleganiem wód opadowych.

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

- 1) usuwanie odpadów stałych systemem zorganizowanym, do pojemników lub kontenerów ustawionych na własnym terenie i przekazywanie ich do odzysku lub unieszkodliwienia zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;

- 2) lokalizację pojemników lub kontenerów na odpady stałe zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych, dotyczących miejsc gromadzenia odpadów stałych;
- 3) prowadzenie selektywnej zbiórki odpadów wraz z organizacją ich odbioru według rozstrzygnięć Rady Gminy Juchnowiec Kościelny;
- 4) odpady przemysłowe oraz inne odpady niebezpieczne, należy deponować zgodnie z Planem Gospodarki Odpadami oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

4. Określony w rysunku planu rozrząd infrastruktury technicznej ma charakter orientacyjny i zostanie ustalony ostatecznie w projektach budowlanych dróg i uzbrojenia.

## **Rozdział 10.**

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

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

## **Rozdział 11.**

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

**§ 23. 1.** W związku z uchwaleniem planu ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości będących przedmiotem planu w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

2. Dla terenów dróg wewnętrznych od 3KDW do 7KDW oraz gminnych 1KD-L i 2KD-L oraz terenów zieleni naturalnej ZN i terenów lasów ZL – nie ustala się stawki procentowej.

## **Rozdział 12.**

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

**§ 24.** Przeznacza się na cele nierolnicze ogółem 26,5966 ha gruntów rolnych, położonych w obrębie geodezyjnym Ignatki, gmina Juchnowiec Kościelny, w tym: 3,7084 ha R klasy IV, 4,6059 ha Ps klasy IV, 3,4988 ha Ł klasy IV, 6,1919 ha R klasy V, 0,4206 Ps klasy V, 0,7499 Ł klasy V i 7,4211 ha R klasy VI.

## **Rozdział 13.**

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

**§ 25.** Ustala się następujące wymagania w zakresie obrony cywilnej:

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

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

- 1) należy projektować zabudowę zgodnie z odrębnymi przepisami szczególnymi;

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

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

**§ 27.** Traci moc Uchwała Nr XX/144/96 Rady Gminy w Juchnowcu Dolnym z dnia 29 listopada 1996 r. w sprawie uchwalenia zmian w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Juchnowiec Dolny.

**§ 28.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy .

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

Przewodniczący Rady

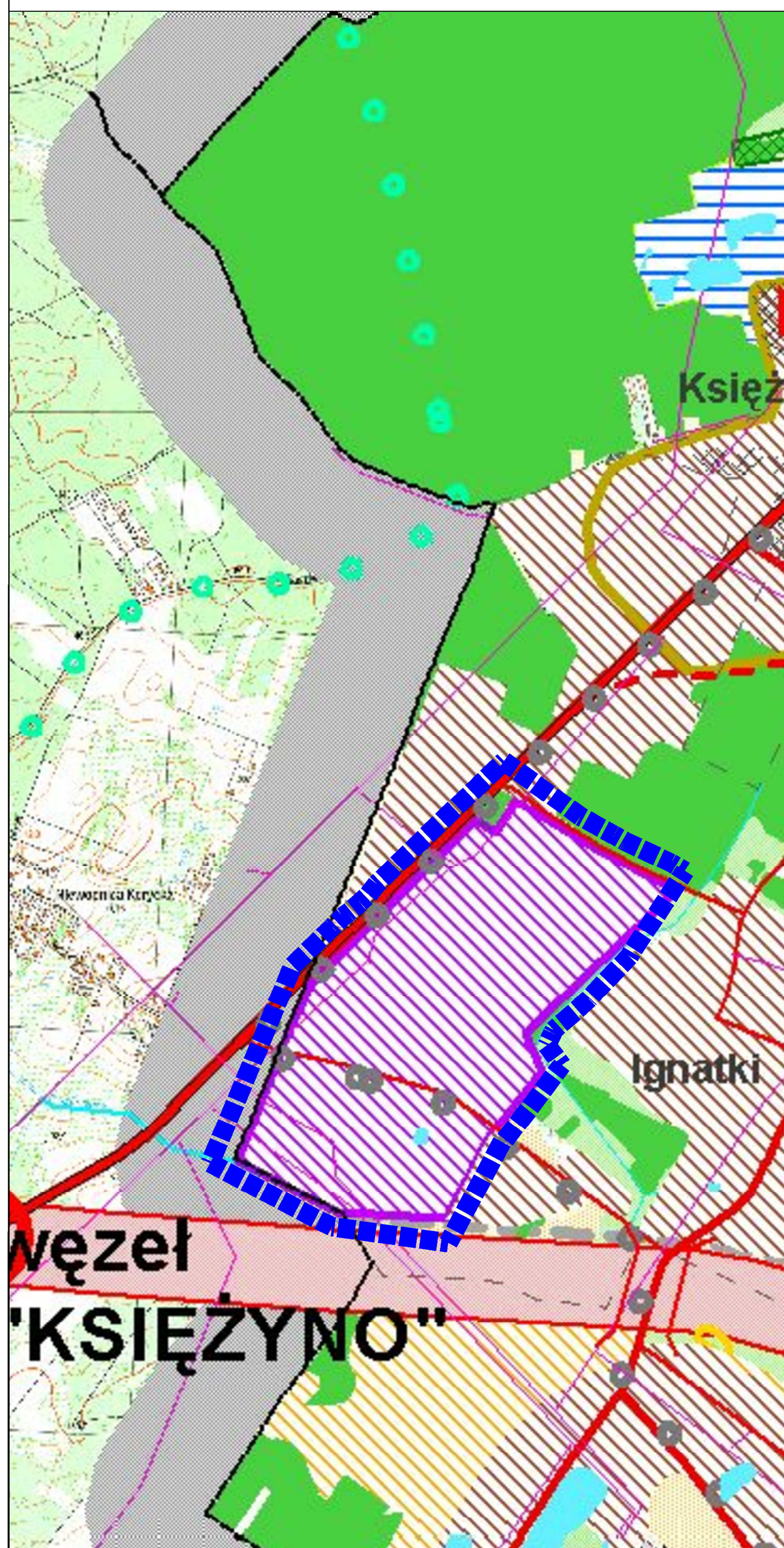
**Joanna Januszewska**



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY - KIERUNKI

500 1000m

GRANICA PLANU



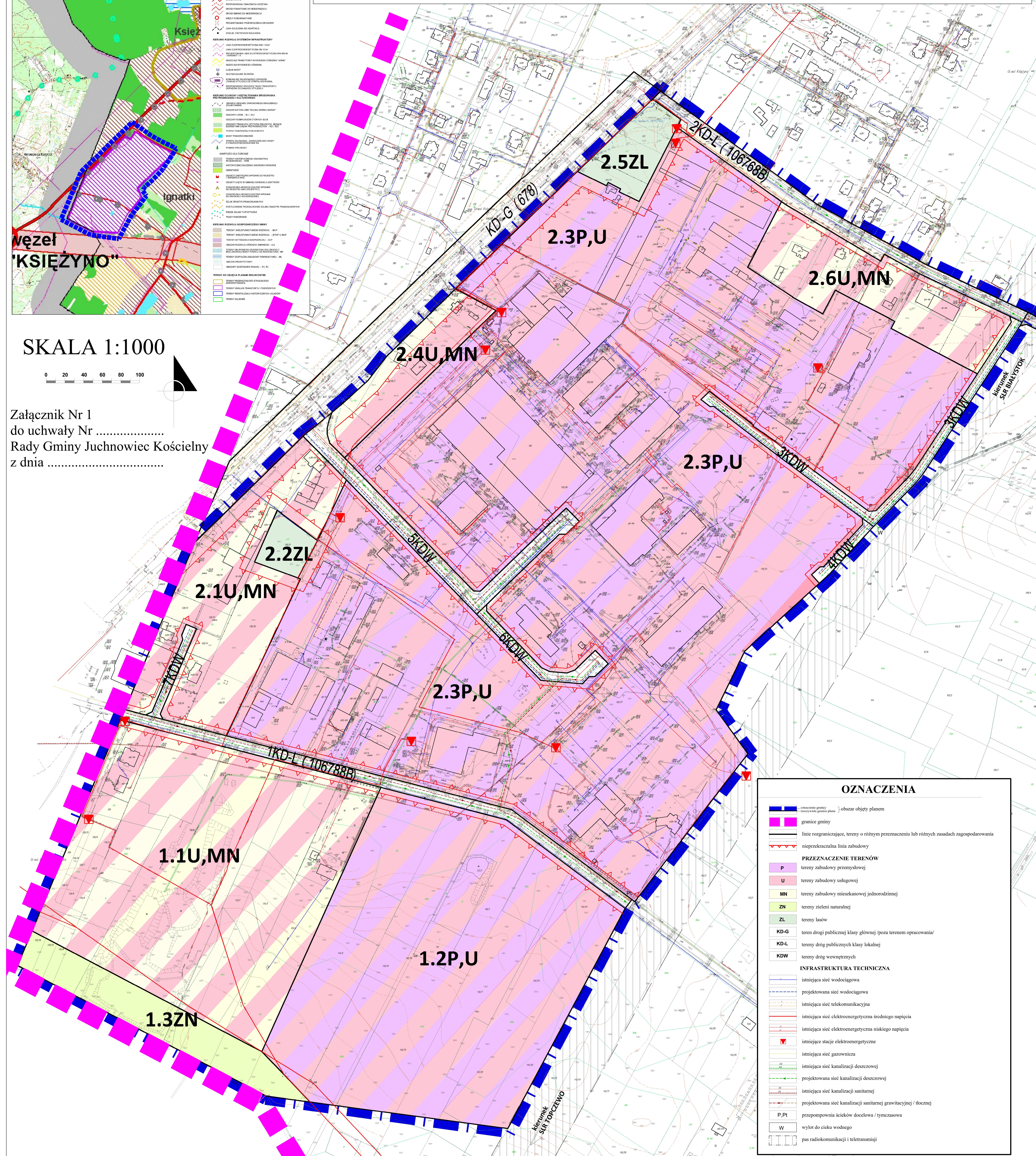
SKALA 1:1000

0 20 40 60 80 100



Załącznik Nr 1  
do uchwały Nr .....  
Rady Gminy Juchnowiec Kościelny  
z dnia .....

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI IGNATKI (OBSZAR PLANISTYCZNY IGNATKI - PRZEMYSŁ)



## OZNACZENIA

- oznaczenie granicy planu
- granice gminy
- linie rozgraniczające, tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- P tereny zabudowy przemysłowej
- U tereny zabudowy usługowej
- MN tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- ZN tereny zieleni naturalnej
- ZL tereny lasów
- KD-G teren drogi publicznej klasy głównej /poza terenem opracowania/
- KD-L tereny dróg publicznych klasy lokalnej
- KDW tereny dróg wewnętrznych
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
- istniejąca sieć wodociągowa
- projektowana sieć wodociągowa
- istniejąca sieć telekomunikacyjna
- istniejąca sieć elektroenergetyczna średniego napięcia
- istniejąca sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia
- istniejąca stacja elektroenergetyczna
- istniejąca sieć gazownicza
- istniejąca sieć kanalizacji deszczowej
- projektowana sieć kanalizacji deszczowej
- istniejąca sieć kanalizacji sanitarnej
- projektowana sieć kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej / tłocznej
- P, Pt przepompownia ścieków docelowa / tymczasowa
- W wylot do cieku wodnego
- pas radiokomunikacji i teletransmisji



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXV/229/2017  
Rady Gminy Juchnowiec Kościelny  
z dnia 30 stycznia 2017 r.

**STWIERDZENIE, ŻE MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI IGNATKI (OBSZAR PLANISTYCZNY IGNATKI –  
PRZEMYSŁ),  
NIE NARUSZA USTALEŃ STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778, ze zm. poz.904, 961, 1250, 1579) Rada Gminy Juchnowiec Kościelny stwierdza, że miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Ignatki (obszar planistyczny Ignatki – Przemysł), 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.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXV/229/2017  
Rady Gminy Juchnowiec Kościelny  
z dnia 30 stycznia 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA**

**UWAG WNIESIONYCH DO MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI IGNATKI (OBSZAR PLANISTYCZNY  
IGNATKI – PRZEMYSŁ)**

**w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach:  
od 2 listopada do 2 grudnia 2016r. i 14 dni po jego wyłożeniu**

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778, ze zm. poz.904, 961, 1250, 1579) Rada Gminy Juchnowiec Kościelny stwierdza, że w okresie wyłożenia planu do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym okresie po jego wyłożeniu, uwag nie wniesiono.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr XXV/229/2017  
Rady Gminy Juchnowiec Kościelny  
z dnia 30 stycznia 2017 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PROJEKCIE  
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI WSI  
IGNATKI (OBSZAR PLANISTYCZNY IGNATKI – PRZEMYSŁ)**

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

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016r. poz. 778, ze zm. poz.904, 961, 1250, 1579) Rada Gminy Juchnowiec Kościelny stwierdza, że na terenie objętym planem, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należące do zadań własnych gminy Juchnowiec Kościelny, będą realizowane z dochodów własnych oraz innych źródeł finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, na podstawie uchwalanych rocznych planów inwestycyjnych gminy Juchnowiec Kościelny.