



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 8 kwietnia 2025 r.

Poz. 1884

UCHWAŁA NR X/99/2025 RADY GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY

z dnia 24 marca 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Juchnowiec Kościelny (obszar planistyczny Juchnowiec Kościelny Północ) gmina Juchnowiec Kościelny.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 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 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.²⁾) w związku z Uchwałą Nr XIII/151/2019 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 20 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Juchnowiec Dolny i Juchnowiec Kościelny (obszar planistyczny Juchnowiec Dolny i obszar planistyczny Juchnowiec Kościelny) zmienionej uchwałą Nr XXXIX/430/2022 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 30 maja 2022 r. i uchwałą Nr LIV/566/2023 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 23 sierpnia 2023 r. oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny przyjętego Uchwałą Rady Gminy Juchnowiec Kościelny Nr XXX/313/06 z dnia 28 kwietnia 2006 roku, uchwala się co następuje:

Rozdział 1. Przepisy wstępne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Juchnowiec Kościelny (obszar planistyczny Juchnowiec Kościelny Północ) zwany dalej planem.

§ 2. 1. Granice planu, określone Uchwałą Nr XIII/151/2019 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 20 grudnia 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Juchnowiec Dolny i Juchnowiec Kościelny (obszar planistyczny Juchnowiec Dolny i obszar planistyczny Juchnowiec Kościelny) zmienioną uchwałą Nr XXXIX/430/2022 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 30 maja 2022 r. oraz uchwałą Nr LIV/566/2033 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 23 sierpnia 2023 r., wskazane są na rysunku planu, sporządzonym na mapie zasadniczej w skali 1:2000.

2. Integralnymi częściami planu są:

- 1) część tekstowa stanowiąca treść uchwały;
- 2) rysunek planu - stanowiący załącznik nr 1;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 4) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania – stanowiące załącznik nr 3;

¹⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1572, 1907 i 1940.

²⁾ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940.

5) dane przestrzenne – stanowiące załącznik nr 4.

3. Plan obejmuje część obrębu Juchnowiec Kościelny o powierzchni około 35 ha.

§ 3. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć najmniejszą dopuszczalną odległość sytuowania ściany budynku od linii rozgraniczającej terenów komunikacji lub innych terenów, obiektów i urządzeń;
- 3) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 4) wysokości zabudowy – w odniesieniu do budynków należy przez to rozumieć wysokość budynku zgodnie z przepisami odrębnymi, a w odniesieniu do innych niż budynki obiektów budowlanych – zewnętrzny, pionowy gabaryt, mierzony od poziomu gruntu przy najniższej położonej części obiektu budowlanego, do jego najwyższego punktu, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach będący równocześnie stropem nad ostatnią kondygnacją budynku, o nachyleniu połaci dachowej nieprzekraczającym 12°;
- 6) terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych – należy przez to rozumieć urządzone boiska, bieżnie, tory wrotkarskie, korty tenisowe, urządzenia do ćwiczeń i rekreacji i podobne obiekty usytuowane na wolnym powietrzu.

§ 4. 1. Rysunek planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń planu:

- 1) granicy planu;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) oznaczeń przeznaczenia terenu.

2. Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych:

- 1) strefa ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego;
- 2) granica strefy ograniczonego zagospodarowania od terenu kolejowego.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunkach planu, niewymienione w ust. 1 i 2 mają charakter informacyjny.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów w planie

§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenów elementarnych oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 1) RZ – tereny zabudowy związanej z rolnictwem;
- 2) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 3) ZN – tereny zieleni naturalnej;
- 4) L – tereny lasów;
- 5) KK – tereny komunikacji kolejowej i szynowej;
- 6) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 7) KDZ – tereny dróg publicznych zbiorczych.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. W granicach planu zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu.

2. Ustala się lokalizację nowej zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oznaczonymi na rysunku planu.

3. Ustala się kolorystykę jednakową dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania różnych odcieni tego samego koloru, przy czym w przypadku zabudowy istniejącej należy przyjąć kolorystykę dominującą na działce budowlanej.

4. Ustala się kolorystykę zadaszeń jednakową dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania różnych odcieni tego samego koloru, przy czym w przypadku zabudowy istniejącej należy przyjąć kolorystykę dominującą na działce budowlanej.

5. W przypadku realizacji kondygnacji podziemnych w tym podpiwniczeń, należy zastosować rozwiązania techniczne zabezpieczające przed okresowym podnoszeniem wód gruntowych i lokalnymi podtopieniami.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. W granicach planu zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego.

2. W zakresie lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko mają zastosowanie przepisy odrębne.

3. W granicach planu nie występują prawne formy ochrony przyrody.

4. Zakazuje się lokalizowania elektrowni wiatrowych w rozumieniu przepisów odrębnych.

5. Na potrzeby przepisów odrębnych ustalających dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku tereny oznaczone w planie symbolem RZ należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. 1. W zakresie dziedzictwa kulturowego w granicach planu znajduje się stanowisko archeologiczne wskazane w ramach Archeologicznego Zdjęcia Polski - AZP 39-86, nr stanowiska w miejscowości – 4, nr stanowiska na obszarze – 16, objęte ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych.

2. Wszelkie prace ziemne w granicach stanowiska archeologicznego wskazanego w ust 1 należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. W granicach planu przestrzeniami publiczną jest droga publiczna oznaczona symbolem 1KDZ;

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) zagospodarowanie z uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) wzbogacenie zieleni urządzoną.

3. W granicach planu nie występują obszary przestrzeni publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 10. W obszarach planu, nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Rozdział 8.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 11. W granicach planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

Rozdział 9.

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

§ 12. W granicach strefy ograniczonego zagospodarowania od terenu kolejowego występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi terenów kolejowych.

§ 13. W granicach planu występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie lasu zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

§ 14. 1. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

- 1) przygotowanie budowli ochronnych dla ludności – zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi obrony cywilnej;
- 2) stacje transformatorowe należy dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 3) utrzymanie publicznych sieci i urządzeń służących do zaopatrzenia w wodę, w tym studni awaryjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 10.

Ustalenia dotyczące zasad budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 15. 1. Podstawową obsługę komunikacyjną terenów w granicach planu ustala się z drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDZ.

2. Uzupełniającą obsługę komunikacyjną terenów w granicach planu ustala się z drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem 1KR i 2KR.

3. W granicach planu nie przewiduje się zabudowy, dla której wymagane jest wyznaczenie minimalnej liczby miejsc do parkowania.

§ 16. 1. W granicach planu w zakresie systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się możliwość budowy nowych oraz utrzymanie, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej do obsługi obszarów sąsiednich, z zachowaniem przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2) i 3);
- 2) na gruntach leśnych zakazuje się realizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wymagających zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne lub naruszających prowadzoną gospodarkę leśną;
- 3) na gruntach rolnych klasy III zakazuje się realizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolne;

- 4) każda z działek budowlanych przeznaczonych pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinna mieć zapewnioną możliwość zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną oraz odprowadzania ścieków sanitarnych;
- 5) zaopatrzenie w wodę na cele bytowe, gospodarcze i przeciwpożarowe należy realizować w oparciu o sieć wodociągową o średnicy od 90 mm, z zastrzeżeniem pkt 6);
- 6) ustala się obowiązek projektowania i wykonania sieci wodociągowej w sposób uwzględniający potrzeby ochrony przeciwpożarowej zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych dotyczących ochrony przeciwpożarowej, w tym rozmieszczenie hydrantów nadziemnych zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych;
- 7) ustala się odprowadzanie oraz oczyszczanie ścieków bytowych i przemysłowych w oparciu o sieć kanalizacji sanitarnej – grawitacyjną o średnicy od 150 mm lub tłoczną o średnicy od 50 mm, do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza granicami planu;
- 8) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub do zbiorników bezodpływowych z zachowaniem wymagań wynikających z przepisów odrębnych;
- 9) wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać:
 - a) poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, po uprzednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi lub;
 - b) na teren nieutwardzony i zagospodarować w granicach nieruchomości bez szkody dla gruntów sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ustala się zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych na tereny kolejowe i wykorzystywania do tego celu kolejowych urządzeń odwadniających;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
 - a) ustala się zasilanie w energię elektryczną w oparciu o istniejące i projektowane trafostacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia;
 - b) przy rozbudowie, budowie i przebudowie stacji transformatorowych dopuszcza się zarówno stacje wolnostojące, wewnętrzne, jak i słupowe;
- 12) w zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się realizację gazociągów w liniach rozgraniczających wszystkich dróg publicznych i wewnętrznych na potrzeby gazyfikacji gminy Juchnowiec Kościelny na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 13) w zakresie zaopatrzenia w ciepło, ustala się zasilanie z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem gazu przewodowego, energii elektrycznej, oleju opałowego, a także z zastosowaniem innych paliw konwencjonalnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) w zakresie sieci i urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej ustala się obsługę z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych i urządzenia bezprzewodowe;
- 15) ustala się prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów oraz utrzymania porządku i czystości w gminach.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 17. 1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w sposób niezgodny z ustaleniami planu, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy.

2. Do czasu realizacji zagospodarowania ustalonego niniejszym planem, tereny pozostają w dotychczasowym sposobie użytkowania.

Rozdział 12.

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

§ 18. Nie przewiduje się wzrostu wartości gruntów w wyniku uchwalania planu, wobec czego nie ustala się stawki procentowej jednorazowej opłaty pobieranej w razie zbycia nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem niniejszego planu.

Rozdział 13.

Ustalenia szczegółowe

§ 19. 1. Ustala się tereny zabudowy związanej z rolnictwem oznaczone symbolami: **1RZ**.

2. Przeznaczenie uzupełniające – urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii pochodzących z promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej do 500kW.

3. Zabudowę należy kształtować w formie budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków gospodarczych, budynków inwentarskich oraz innych obiektów budowlanych i urządzeń związanych z obsługą produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych.

4. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej do obsługi terenu;
- 2) obsługi komunikacyjnej terenu;
- 3) obiektów małej architektury;
- 4) zieleni urządzonej;
- 5) altany i wiaty.

5. Ustala się szczegółowe warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) istniejące budynki zlokalizowane na terenach nie przeznaczonych pod zabudowę lub których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy oraz doprowadzenia infrastruktury technicznej;
- 2) maksymalna łączna obsada w ramach jednego budynku inwentarskiego – do 15 DJP;
- 3) zabudowę należy lokalizować z zachowaniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 80% powierzchni działki budowlanej;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – nie ustala się;
- 7) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy działki budowlanej – 0,2;
- 8) dopuszcza się podpiwniczenie budynków.

6. Ustala się szczegółowe parametry zabudowy:

- 1) maksymalna wysokość zabudowy – 10m z zastrzeżeniem pkt 2);
- 2) maksymalna wysokość budynku inwentarskiego – 6m;
- 3) maksymalna powierzchnia zabudowy budynku inwentarskiego – do 150m²;
- 4) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych – 2;
- 5) zadaszenie budynków należy realizować w formie dachów dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do płaszczyzny przekroju poziomego budynku w przedziale 20°-50° lub w formie dachów płaskich;
- 6) dla zadaszeń innych niż dachy płaskie ustala się pokrycie: blachą na rąbek, dachówką ceramiczną, bitumiczną lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach: czerwieni, brązu, szarości i grafitowym.

7. Ustala się szczegółowe zasady zagospodarowania terenu:

- 1) minimalna powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej – 3000m²;
- 2) ogrodzenia działek budowlanych od strony drogi należy kształtować do maksymalnej wysokości 1,8 m od poziomu terenu, w formie konstrukcji ażurowych, z wykluczeniem stosowania w wypełnieniach przęseł ogrodzenia materiałów betonowych i żelbetowych;

§ 20. 1. Ustala się teren rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczony symbolem **1RN**.

2. Przeznaczenie uzupełniające – urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii pochodzących z promieniowania słonecznego o mocy zainstalowanej do 500kW.

3. Zakazuje się zabudowy za wyjątkiem urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii pochodzących z promieniowania słonecznego, a także dojazdów do nieruchomości rolnych i sieci infrastruktury technicznej o ile ich realizacja nie naruszy rolnego przeznaczenia terenu oraz nie będzie ograniczała prowadzenia gospodarki rolnej.

§ 21. 1. Ustala się tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami: **1ZN, 2ZN, 3ZN**.

2. Zakazuje się zabudowy budynkami.

3. Zakazuje się grodzienia nieruchomości.

4. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów do pól i nieruchomości;
- 3) terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych;
- 4) oczek wodnych.

§ 22. 1. Ustala się tereny lasów oznaczone symbolami: **1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L**.

2. Zakazuje się zabudowy z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej o ile nie naruszy to leśnego przeznaczenia terenu oraz nie ograniczy prowadzonej gospodarki leśnej.

§ 23. 1. Ustala się teren komunikacji kolejowej i szynowej oznaczony symbolem **1KK**.

2. Teren oznaczony symbolem 1KK stanowi teren zamknięty ustalany przez ministra właściwego do spraw transportu.

3. Zagospodarowanie należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Zakazuje się zabudowy budynkami.

§ 24. 1. Ustala się teren drogi wewnętrznej oznaczony symbolem **1KR, 2KR**.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) urządzeń służących utrzymaniu porządku;
- 4) zieleni urządzonej.

§ 25. 1. Ustala się teren drogi zbiorczej oznaczony symbolem **1KDZ**.

2. Szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu

3. W ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się realizację:

- 1) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) obiektów małej architektury;
- 3) urządzeń służących utrzymaniu porządku;

4) zieleni urzędzonej.

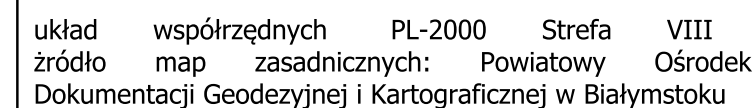
Rozdział 14.
Ustalenia końcowe

§ 26. Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Juchnowiec Kościelny.

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

Przewodniczący Rady

Joanna Januszewska



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/99/2025
Rady Gminy Juchnowiec Kościelny
z dnia 24 marca 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU MIEJSCOWEGO

Wykaz uwag zgłoszonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Juchnowiec Kościelny (obszar planistyczny Juchnowiec Kościelny Północ) gmina Juchnowiec Kościelny.**

1. Uwagi złożone wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu, nieuwzględnione przez Wójta w części lub całości.

L.p.	Podmiot	Nr działki	Przeznaczenie w projekcie planu (wersja z III wyłożenia)	Uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy dotyczące uwagi		Uzasadnienie
					Uwzględniona	Nieuwzględniona	
Uwagi złożone do pierwszego wyłożenia							
1	Osoba fizyczna	68/8, 68/10, 68/11	RN	Zmiana na zabudowę rekreacyjną			Teren oznaczony znajduje się poza terenami wskazanymi do zabudowy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.
Uwagi złożone do drugiego wyłożenia							
1	Osoba fizyczna	68/8, 68/10, 68/11	RN	Zmiana na zabudowę zagrodową lub mieszkaniową jednorodzinna			Uwzględniono w zakresie przeznaczenia pod zabudowę związaną z rolnictwem. Wnioskowany teren znajduje się poza na których zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, możliwe jest realizowanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. W trakcie trzeciego wyłożenia uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/99/2025

Rady Gminy Juchnowiec Kościelny

z dnia 24 marca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Juchnowiec Kościelny (obszar planistyczny Juchnowiec Kościelny Północ) gmina Juchnowiec Kościelny.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn zm.), art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) stwierdza się, że na terenie objętym Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Juchnowiec Kościelny (obszar planistyczny Juchnowiec Kościelny Północ) gmina Juchnowiec Kościelny, inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, będą finansowane ze środków własnych Gminy Juchnowiec Kościelny z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, określają uchwalone przez Radę Gminy Juchnowiec Kościelny strategie, plany i programy.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X/99/2025

Rady Gminy Juchnowiec Kościelny

z dnia 24 marca 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Uzasadnienie do uchwały nr X/99/2025 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 24 marca 2025 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu geodezyjnego Juchnowiec Kościelny (obszar planistyczny Juchnowiec Kościelny Północ)

1. Podstawa prawna

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Ustalenia planu realizują wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024r., poz. 1130 ze zmianami), **tj.:**

• **wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury** – poprzez ustalenie przeznaczenia terenu i ochrony ładu przestrzennego zawarte w rozdziale II oraz poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych.

• **walory architektoniczne i krajobrazowe** – przede wszystkim poprzez określenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w ustaleniach szczegółowych.

• **wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych** – plan, w szczególności w rozdziale IV wprowadza ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, zawierające nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów wynikające z potrzeb ochrony środowiska, w tym z ustawy – Prawo ochrony środowiska.

Teren objęty planem nie wymagał - zgodnie z przepisami o ochronie gruntów rolnych i leśnych uzyskania w toku procedury planistycznej zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

• **wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej** – zasady ochrony zabytków zostały zawarte w rozdziale V.

• **wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami** – w rozdziale 9 plan wprowadza ograniczenia w zabudowie związane z bezpieczeństwem ludzi i mienia, a także w zakresie obrony cywilnej.

• **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 planu warunki dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni, przy uwzględnieniu zasad zrównoważonego rozwoju.

• **prawo własności** – ustalenia planu miejscowego wyznaczają granice korzystania z nieruchomości, między innymi poprzez ustalenia co do przeznaczenia terenu czy zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

• **potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa** – nie dotyczy, w obrębie obszaru planu nie znajdują się tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

• **potrzeby interesu publicznego** – w planie wskazano układ komunikacyjny zapewniający prawidłową obsługę terenów planu z uwzględnieniem potrzeb terenów sąsiednich. Wprowadzono także podstawową sieć powiązań ekologicznych poprawiającej jakość życia okolicznych mieszkańców. W planie wyznaczono tereny pod usługi, w tym użyteczności publicznej a także cmentarz.

•potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych oraz zapewnienia odpowiedniej jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – plan w rozdziale 10 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną.

•zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – 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, umożliwienie składania wniosków oraz przeprowadzenie trzykrotnego wyłożenia do publicznego wglądu z możliwością składania uwag.

W trakcie trzykrotnego wyłożenia do publicznego wglądu do planu złożono kilkadziesiąt uwag do przedłożonego projektu, z czego większość dotyczyła przeznaczenie działek na cele budowlane oraz ograniczenie terenów przeznaczonych pod zieleń i komunikację.

•zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Przy przygotowywaniu projektu planu wykorzystano opracowania sporządzone w toku procedury planistycznej, tj.: „Opracowanie ekofizjograficzne”, oraz „Prognozę oddziaływania na środowisko”

W trakcie prac projektowych wzięto pod uwagę składane wnioski i uwagi i tam gdzie było to możliwe i uzasadnione dokonano odpowiednich korekt. Wprowadzane zmiany po pierwszym i drugim wyłożeniu były na tyle istotne, że wymagały ponowienia procedury.

•Wyznaczając nowe tereny z możliwością sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez:

-ustalenie przeznaczenia terenów i parametrów zabudowy z uwzględnieniem istniejących budynków oraz ochrony terenów sąsiednich,

-wskazanie terenów zagrożonych osuwaniem mas ziemnych,

-zapewnienie właściwej obsługi komunikacyjnej i wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

•Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Projekt planu jest zgodny z oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze Gminy Juchnowiec Kościelny za okres od 2018 do 2023 roku uchwaloną uchwałą Nr LIX/618/2024 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 28.02.2024 r.

Plan wskazuje na obowiązek uwzględnienia zasad uniwersalnego projektowania na etapie realizacji zabudowy.

•Wpływ na finanse publiczne.

W wyniku uchwalenia planu część terenów będzie miała zmienione przeznaczenie co w przypadku sprzedaży gruntów przełoży się na możliwość uzyskania przychodów z tytułu opłaty planistycznej. Ponadto w przypadku realizacji zabudowy zgodnie z założeniami planu zwiększą się przychody z tytułu podatku od nieruchomości. Przewiduje się pozytywny wpływ przedmiotowego planu na budżet gminy.

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