

Nr. 2

## MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

PRZEDMIOT Wyodrębniony obszar II zabudowy mieszkaniowej  
OPRACOWANIA: jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami.

ADRES: Ignatki, Gmina Juchnowiec Kościelny,  
Województwo Podlaskie.

INWESTOR: Urząd Gminy w Juchnowcu Kościelnym/

PROJEKTANT: mgr inż. arch. Jan Citko  
uprawnienia Nr 1325/93

mgr inż. arch. JAN CITKO

upr. bud. MBUA z art. 361 Nr 2092/01  
upr. urbanistyczne NGPIS Nr 1325/93

mgr inż. arch. Zuzanna Bujnowska

### Spis treści:

1. Kopia Uchwały Nr ~~XXIII/234/01~~ <sup>xxviii / 234/01</sup> Rady Gminy Juchnowiec Kościelny z dnia 21 sierpnia 2001 (publikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego Nr 36 poz. 640).
2. Rysunek planu w skali 1:1000.
3. Orientacja w skali 1:5000.
4. Tekst planu.
5. Prognoza skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze.

Białystok, październik 2001 r.

6 4 0

**Uchwała Nr XXVIII/234/01 Rady Gminy Juchnowiec Kościelny**

**z dnia 21 sierpnia 2001 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionych zespołów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z towarzyszącymi usługami w Ignatkach gmina Juchnowiec Kościelny**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /Dz. U. z 1996 r. Nr 13 poz. 74; z 1996 r. Nr 58 poz. 261, Nr 106 poz. 496, Nr 132 poz. 662; z 1997 r. Nr 9 poz. 43; Nr 106 poz. 679; Nr 107 poz. 686, Nr 113 poz. 734; Nr 123 poz. 775; z 1998 r. Nr 155 poz. 1014; Nr 162 poz. 1126; z 2000 r. Nr 26 poz. 306, Nr 48 poz. 552, Nr 62 poz. 718, Nr 88 poz. 985, Nr 91 poz. 1009, Nr 95 poz. 1041; z 2001 r. Nr 45, poz. 497/ oraz art. 10 ust. 3 i art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. z 1999 r. Nr 15 poz. 139; zm. z 1999 r. Nr 41 poz. 412, Nr 111 poz. 1279, z 2000 r. Nr 12 poz. 136, Nr 109 poz. 1157, Nr 120 poz. 1268, z 2001 r. Nr 14 poz. 124/ oraz art. 7 ust. 1 i 2 z ustawy z dnia 3 lutego 1995 r o ochronie gruntów rolnych i leśnych /Dz. U. Nr 16 poz. 78; zm. z 1996 r. Nr 141 poz. 692, z 1997 r.; Nr 60 poz. 370, Nr 80 poz. 505, z 1998 r.; Nr 106 poz. 668, z 1999 r. Nr 160 poz. 1079, z 2000 r. Nr 12 poz. 136/ Rada Gminy w Juchnowcu Kościelnym uchwała, co następuje:

## § 1

Uchwała się plan miejscowy zagospodarowania przestrzennego wyodrębnionego zespołu II, oznaczonego literami od „I” do „M”, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami towarzyszącymi w Ignatkach gmina Juchnowiec Kościelny, przedstawiony w rysunku planu stanowiącym załącznik do niniejszej uchwały.

## § 2

Przeznacza się grunty rolne pochodzenia mineralnego kl IV o zwartych obszarach nie przekraczających 1,0 ha o łącznej pow. 1,17 ha, klasy V i klas niższych o łącznej pow. 7,92 ha na cele budowlane. Zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych o łącznej pow. 1,25 ha wyraził Wojewoda Podlaski decyzją Nr GKN.VI.60144-185/90 z dnia 2 września 1999 r.

## § 3

### USTALENIA PLANU

#### 1. Ustalenia ogólne:

- 1.1. Przeznacza się tereny rolne i leśne pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą i pensjonatową z towarzyszącą zielenią i usługami w sposób nie kolizyjny z otoczeniem i środowiskiem przyrodniczym.

Zalecana zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym z możliwością podpiwniczenia. Poziom posadowienia max 1,50 m od poziomu otaczającego terenu.

Dopuszcza się zbliżniaczenia zabudowy za zgodą sąsiadów oraz jej podwyższenie do 2 kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym. Maksymalna intensywność zabudowy w granicach działki 0,3.

Rozwiązania architektoniczne wymagają uwzględnienia tradycji regionalnych, w szczególności symetrycznych dachów o nachyleniu połaci zbliżonym do 45° oraz jedno-

- rodnej kolorystyki pokryć dachowych w przestrzennie wyodrębnionych zespołach mieszkaniowych.
- 1.2. Linie rozgraniczające tereny ściśle określone wymagają ich uwzględnienia w postępowaniu lokalizacyjnym. Dopuszcza się zmiany granic własności wyłącznie za zgodą ich właścicieli.
  - 1.3. Linie rozgraniczające tereny postulowane mogą ulegać zmianom na podstawie projektu budowlanego zagospodarowania działki w obszarze ograniczonym liniami ściśle określonymi.
  - 1.4. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą elementów małej architektury i urządzeń podziemnych.
  - 1.5. Dopuszcza się zmianę rozrzędu uzbrojenia terenu w wyznaczonych liniach rozgraniczających dróg dojazdowych, bez konieczności zmiany planu, po uzyskaniu pozytywnego uzgodnienia ZUD na etapie projektu budowlanego inwestycji.
  - 1.6. Ustala się obowiązek zagospodarowania i uporządkowania terenu przed przystąpieniem do użytkowania budynku.
  - 1.7. Wylesienie działki pod zabudowę wymaga przed uzyskaniem pozwolenia na budowę decyzji Urzędu Powiatowego w Białymstoku o wyłączeniu gruntów z produkcji leśnej.
  - 1.8. Istniejący w obszarze opracowania sanitarny kolektor tłoczny pozostawia się do ewentualnego wykorzystania, zalecając zabudowę nie kolidującą z jego lokalizacją na działkach przez które przebiega.
  - 1.9. Do czasu realizacji planu obowiązuje dotychczasowe wykorzystanie terenu.

## 2. Ustalenia szczegółowe wg symboli w rysunku planu.

- 2.1. **13 Ls** – działki zalesione o funkcji lasów ochronnych miasta Białegostoku w związku z art. 77 ustawy z dn. 28 września 1991 r. o lasach.  
Uwzględnienie wyżej wymienionej funkcji w planie wymaga sporządzenia uproszczonego planu urządzenia lasu zgodnie z wymogami art. 19 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy o lasach.  
Z uwagi na powyższe, obszary oznaczone symbolem 13 Ls pozostawia się do odrębnego opracowania.
- 2.2. **14 MP** – zabudowa mieszkaniowa pensjonatowa na działkach zalesionych. Dopuszcza się max wylesienia pod zabudowę i utwardzenie do 30% powierzchni działki.
- 2.3. **15, 16 MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna na działkach śródleśnych. Dopuszcza się zabudowę pensjonatową i towarzyszące usługi nieuciążliwe. Ustala się obowiązek nasadzenia zieleni min. 50% powierzchni działek uwzględniając warunki środowiska leśnego.
- 2.4. **17 MP, MN** – zabudowa mieszkaniowa pensjonatowa i jednorodzinna z usługami towarzyszącymi. Zabudowa pensjonatowa zalecana w szczególności na działkach zalesionych. Ustala się obowiązek utrzymania zieleni co najmniej na 50% powierzchni działek.
- 2.5. **18, 19, 20, 21, 22 MN** – zabudowa jednorodzinna z usługami wbudowanymi wolnostojącymi o uciążliwościach nie wykraczających poza granice własnych działek. Dopuszcza się odstępstwa od utrzymania uciążliwości w granicach własnej działki dla inwestycji tożsamyh na działkach sąsiednich za zgodą ich właścicieli. Zalecane nasadzenia zieleni min. na 50% powierzchni działek budowlanych.
- 2.6. **23 UR** – zabudowa rzemieślnicza i inna produkcyjno – usługowa i handlowa o uciążliwościach w granicach własnej działki.

## 3. Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.

- 3.1. **Zaopatrzenie w wodę** z projektowanej sieci rozdzielczej zasilanej z sieci gminnej istniejącej w ul. Niewodnickiej i wzdłuż drogi wojewódzkiej Białystok – Lapy. Wysokie Mazo-



wieckie, na warunkach uzgodnionych z Zarządcą sieci gminnej. Ewentualny niedobór wody w sieci wymaga budowy nowego ujęcia wody w Kleosinie lub wykorzystania istniejących studni wierconych czwartorzędowych, o łącznej wydajności ca 100 m<sup>3</sup>/h na terenie przerwanej budowy Zakładu Mleczarskiego w Ignatkach.

- 3.2. **Docelowe odprowadzenie ścieków sanitarnych** – systemem projektowanej kanalizacji rozdzielczej odprowadzającej ścieki bytowo - gospodarcze do najniższej położonych części. Skąd systemem tłocznym przepompowywane do białostockiego systemu kanalizacyjnego.

Przepompownie i kanały tłoczne zlokalizowane w pasie drogowym drogi wojewódzkiej Białystok – Łapy - Wysokie Mazowieckie. W etapie, do czasu budowy kanalizacji rozdzielczej, dopuszcza się indywidualne urządzenia do gromadzenia ścieków /bezodpływowe zbiorniki szczelne/ z usuwaniem nieczystości w punktach zlewnych kanalizacji białostockiej.

Ustala się obowiązek uzyskania pozwolenia na użytkowanie indywidualnych odbiorników do gromadzenia ścieków zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

- 3.3. **Wody opadowe** odprowadzane powierzchniowo w sposób zorganizowany.
- 3.4. **Zaopatrzenie w gaz** wg koncepcji gazyfikacji gminy z roku 1990. Gaz do projektowanej sieci rozdzielczej będzie doprowadzony przewodem o przekroju stosownym do zapotrzebowania ze stacji pomiarowo – redukcyjnej z rejonu miejscowości Lewickie, w połączeniu z istniejącą siecią z Niewodnicy i Horodnian. Zaleca się wykorzystanie gazu dla potrzeb ogrzewania zabudowy.
- 3.5. **Zaopatrzenie w energię elektryczną** z linii napowietrznych przebiegających przez teren i w sąsiedztwie projektowanej zabudowy na warunkach uzgodnionych z Zakładem Energetycznym w Białymstoku.  
Linie napowietrzne kolidujące z projektowaną zabudową wymagają przebudowy w uzgodnieniu z ZEB Białystok.  
Zasilanie zabudowy projektowanej rozdzielczą siecią kablową z projektowanych trzech stacji transformatorowych, wynikających z przewidywanego zapotrzebowania mocy.
- 3.6. **Sieć telefoniczna** rozdzielcza kablowa do realizacji na warunkach uzgodnionych z Zakładem Telekomunikacji w Białymstoku. Projektowane uzbrojenie terenu wymaga lokalizacji w wyznaczonych korytarzach ulic osiedlowych.

#### 4. Ustalenia dotyczące komunikacji.

- 4.1. **KGP 35/2x7,0** – droga wojewódzka Nr 678 Białystok – Łapy - Wysokie Mazowieckie, komunikująca wyodrębnione zespoły zabudowy mieszkaniowej i usługowej. Szerokość pasa drogowego, w liniach rozgraniczających 35,0 m uwzględnia możliwość budowy układu przestrzennego dwu jezdniowego /szerokość jezdni 7,0 m/, dodatkowych pasów ruchu do obsługi terenów przyległych, a także niezbędnego uzbrojenia terenu.  
Włączenie dróg osiedlowych do drogi wojewódzkiej wymaga zgody jej Zarządcy na etapie ustalenia warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.
- 4.2. **KD 12/5,5** – drogi gminne układu podstawowego. W liniach rozgraniczających 12,0 m jezdni dwukierunkowa 5,5 m.
- 4.3. **HKD 10/5,0** – drogi gminne uzupełniające układ podstawowy. W liniach rozgraniczających 10,0 m, jezdni dwukierunkowa 5,0 m.
- 4.4. **KD6/3,5** – ciągi pieszo – jezdnie jednokierunkowe i dojazdy do działek budowlanych na podstawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. W liniach rozgraniczających 6,0 m, jezdni 3,5 m.

#### 5. Ustalenie dotyczące obrony cywilnej

- 5.1. Ustala się obowiązek wykonania przez mieszkańców na własnych działkach **ukryć typu II**, w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa we własnym zakresie.
- 5.2. W zabudowie usługowej i przemysłowej ustala się obowiązek przystosowania pomieszczeń na ukrycia typu II w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa. Obowiązuje opracowanie Aneksu OC w przypadku zatrudnienia powyżej 15 osób na etapie projektu budowlanego inwestycji.
- 5.3. System wygaszania i alarmowania oraz zaopatrzenia w wodę pitną wg planu obrony cywilnej gminy Juchnowiec Kościelny /awaryjne ujęcie wody pitnej – w odległości max. 800 m od inwestycji/.

#### 6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska.

W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania inwestycji określonych planem na środowisko przyrodnicze przestrzegać należy y ustaleń planu polegających na:

- ◆ zaopatrzeniu użytkowników w wodę z wodociągu gminnego.
- ◆ odbiorze ścieków sanitarnych przez system kanalizacji do oczyszczalni w Białymstoku, a także udzielanie pozwoleń na użytkowanie urządzeń indywidualnych zgodnie z przepisami prawa budowlanego,
- ◆ usuwaniu gromadzonych odpadów stałych ze zbiorników indywidualnych na działkach systemem zorganizowanym przez wyspecjalizowane firmy posiadające stosowne uprawnienia.
- ◆ zagospodarowaniu i utrzymaniu zieleni urządzonej na powierzchni nie mniejszej od 50% powierzchni działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej i pensjonatowej.
- ◆ utwardzeniu i wyprofilowaniu nawierzchni dróg, placów manewrowych i parkingów w sposób umożliwiający zorganizowany system odprowadzania wód opadowych,
- ◆ przestrzeganiu zasady kompleksowego urządzania terenów przed dopuszczeniem obiektów do użytkowania.

7. Do czasu realizacji planu obowiązuje dotychczasowy rolny i leśny sposób wykorzystania terenu.

### § 4

W przypadku zbywania nieruchomości położonych na terenie objętym niniejszym planem właściciel zobowiązany jest wnieść do budżetu gminy Juchnowiec Kościelny opłatę jednorazową w wysokości 30% w stosunku do wzrostu wartości tych nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, pomniejszoną o wartość zwaloryzowanych nakładów poniesionych przez właścicieli nieruchomości w okresie pomiędzy uchwaleniem planu a dniem zbycia nieruchomości.

### § 5

W części uregulowanej niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr III/11/88 Rady Narodowej Gminy Juchnowiec Dolny z dnia 29 grudnia 1988 r. /Dz. Urz. WB z 1998 r. Nr 2, poz. 16/.

### § 6

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Juchnowcu Kościelnym.



§ 7

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

Wiceprzewodniczący Rady  
Stanisław Cydzik



