UCHWAŁA Nr XXI/216/05

RADY GMINY JUCHNOWIEC KOŚCIELNY

z dnia 31 marca 2005r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny, części obrębu geodezyjnego Księżyno Kolonia.

Na podstawie art.18, ust 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz.1591; z 2002r. Nr 23, poz.220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz.1271, Nr 214, poz.1806; z 2003r. Nr 80, poz.717 i Nr 162, poz.1568, z 2004 r. Nr 102, poz.1055, Nr 116, poz. 1203) oraz art.20, ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004r. Nr 6, poz.41, Nr 141, poz.1492) i art.7 ust.1 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r Nr 121, poz.1266), Rada Gminy Juchnowiec Kościelny uchwala, co następuje:

§ 1.

Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny – części wsi Księżyno Kolonia, obręb geodezyjny **Księżyno Kolonia** w granicach dz. nr geod. 77/6, 78/2 składający się z:

1) części tekstowej planu, stanowiącej treść niniejszej uchwały,

2) rysunku planu w skali 1:1000, stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

§ 2.

Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 2 – stwierdzenie zgodności ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Księżyno Kolonia, zwanego dalej planem, ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Juchnowiec Kościelny uchwalonym uchwałą Nr XXII/176/2000 Rady Gminnej Juchnowiec Kościelny z dnia 20 grudnia 2000r.,

2) załącznik nr 3 - zawierający listę nieuwzględnionych uwag do projektu planu,

3) załącznik nr 4 – określający sposób realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Juchnowiec Kościelny oraz zasady ich finansowania.

DZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 3.

1. Plan obejmuje teren działek o numerach geod.: 77/6, 78/2 o powierzchni 3,1895ha.

2. Przedmiotem planu jest:

1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu pod:

- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z zakładami usługowymi,

- tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolami: **MN**, **MNU i U.**

2) ustaleń dotyczących:

a) przeznaczenia terenów. parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy (rozdz.1),

b) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (rozdz.2),

c) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (rozdz.3),

d) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (rozdz.4),

e) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (rozdz.5),

f) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych (rozdz.6),

g) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym (rozdz.7),

h) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (rozdz.8),

i) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (rozdz.9),

j) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (rozdz.10),

k) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej a także obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji (rozdz.11),

l) obrona cywilna (rozdz.12),

m) ochrona przeciw pożarowa (rozdz.13),

n) naliczanie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu (rozdz. 14),

o) przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze (rozdz.15),

p) wymagania wynikające z przepisów szczególnych (rozdz.16).

§ 4.

Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, bądź różnych zasadach zagospodarowania,

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, bądź różnych zasadach zagospodarowania – orientacyjne, których przebieg może być zmieniony w dostosowaniu do potrzeb inwestorskich, pod warunkiem zachowania przepisów prawa,

3) zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny.

§ 5.

Przeznaczenie terenów pod zabudowę odbywa się na podstawie uprawnienia Rady Gminy dotyczącego przeznaczenia terenów rolnych na cele nierolnicze zgodnie z kompetencjami określonymi w art. 7 ustawy z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r Nr 121, poz.1266). W rozdziale 15 § 29 niniejszej uchwały wymienia się działki i ich powierzchnie przeznaczone w planie na cele nierolnicze.

§ 6.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu (tekstowe i rysunkowe) określonego w §1uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

2) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw z przepisami wykonawczymi,

3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiącej załącznik do niniejszej uchwały,

4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenia podstawowe,

6) terenie należy rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, opisanego w tekście planu oraz wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

7) postulowane linie podziału działek z dopuszczeniem korekty (przesunięcia) linii podziału przy jednoczesnym zachowaniu warunku, że przedstawiona na rysunku planu ilość działek budowlanych powstających w wyniku podziału jest maksymalna,

8) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana / lico/ budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki,

9) schronisku młodzieżowym należy rozumieć definicję zawartą w ustawie z dnia 29 sierpnia 1997r. o usługach turystycznych (Dz. u. Nr 133 poz. 884),

10) obiektach usługowych lub produkcyjnych nieuciążliwych dla środowiska – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie są wymienione w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 24 września 2002 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych kryteriów, związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzania raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 179, poz. 1490),

11) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy rozumieć urządzenia z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa, telekomunikacji,

12) powierzchni biologicznie czynnej – należy prze to rozumieć definicję zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. (Dz.U. Nr 75 poz.690 w § 3 pkt 22),

13) tymczasowym użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów – należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu użytkowania terenów do czasu wykorzystania terenu zgodnie z zapisem planu,

14) inwestycji celu publicznego - należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim i krajowym) stanowiące realizacje celów określonych w art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

DZIAŁ II

PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 1

Przeznaczenie terenów. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

§ 7.

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U** przeznacza się pod zespół usługowy, turystyczny, gastronomiczny, magazynowy z następującym przeznaczeniem istniejących obiektów budowlanych (ozn. cyframi 1 i 3):

- hotel lub pensjonat z częścią mieszkalną na poddaszu - budynek oznaczony na rysunku planu cyfrą 1,
- gastronomia w komorach pieca lub w dobudowanych obiektach - na miejsce dawnych suszarni (budynki oznaczone na rysunku planu cyfrą 3) lub magazyny żywnościowe - ze względu na stabilną niską temperaturę.

2. Zasady rozbudowy i przebudowy obiektów oznaczonych cyframi 1, 2, 3. Dla potrzeb nowej funkcji obiektu dopuszcza się przebudowę wnętrz części murowanej oraz poddasza, z zachowaniem elementów obrazujących dawną technologię wypalania ceramiki. Dopuszcza się również dobudowanie obiektów, których istnienie byłoby niezbędne do zabezpieczenia nowych potrzeb, w sposób świadczący o późniejszej ich proweniencji, z zachowaniem możliwości odbioru dawnej bryły budynku oraz (jak wyżej) możliwości prezentacji dawnej technologii produkcji cegieł. Dobudowane obiekty nie mogą dominować nad budynkiem pieca cegielni.

3. Postulowane wyżej odtworzenie budynków suszarni na miejscu dawnych, wskazanych na załączonym planie uzależnia się od potrzeb związanych z nową funkcją obiektu. Przy ich realizacji należy uwzględnić następujące warunki:

- powinny to być obiekty jednokondygnacyjne,
- budynki te gabarytami oraz kształtem powinny być zbliżone do dawnych wiat suszarni,
- budynek północny, przynajmniej w ¼ rzutu (od strony pn.) powinien odtwarzać i ukazywać ich konstrukcję (bez zamknięcia ścianami zewnętrznymi),
- zaleca się, o ile niemożliwym będzie otwarcie budynków w większych proporcjach, zastosowanie dużej ilości przeszkleń ścian

4. Ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **2MN.** Na terenie przeznaczonym pod zabudowę jednorodzinną ustala się :

- dopuszcza się przebudowę, rozbudowę (modernizację) istniejących budynków mieszkalnych przy zachowaniu maksymalnej wysokości zabudowy do dwóch kondygnacji nadziemnych,

- druga kondygnacja zwieńczona dachem symetrycznym, dwu lub wielospadowym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35^0 do 45^0,

- dopuszczalna powierzchnia terenu zabudowanego działki - max. do 40% jej powierzchni; pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleń urządzoną, wejścia i dojazdy, miejsca postojowe, obiekty małej architektury i cele rekreacji przydomowej; zieleń przydomowa minimum 25% biologicznie czynnej powierzchni działki,

5. Ustala się tereny o podstawowym przeznaczeniu : tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczone na rysunku planu symbolami **3MNU, 4 MNU i 5MNU**, w tym:

1) zabudowa obiektami o funkcji mieszkaniowej, łączonej z funkcją usług nieuciążliwych dla środowiska, (głównie w parterach budynków) lub jako obiekty wolnostojące o funkcji mieszkaniowej lub usługowej,

2) parkingów i garaży wbudowanych w podziemiach lub parterach budynków mieszkalnych i produkcyjnych,

3) zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- budynek lub zespół budynków należy projektować jako zespół stanowiący architektoniczną i funkcjonalną całość,

- maksymalna wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji nadziemnych,

- druga kondygnacja zwieńczona dachem symetrycznym, dwu lub wielospadowym, o kącie nachylenia połaci dachowych od 35^0 do 45^0,

- wysokość zabudowy dla budynków usługowych wolnostojących - 1 kondygnacja - max. 4,5m do okapu z poddaszem użytkowym mieszkalnym lub usługowym,

- poziom podłogi parteru nie wyżej niż 1,3 m od poziomu terenu,

- dopuszczalna powierzchnia terenu zabudowanego działki - max. do 50% jej powierzchni; pozostałą część działki należy przeznaczyć na zieleń urządzoną, wejścia i dojazdy do budynków usługowych, miejsca postojowe, obiekty małej architektury i cele rekreacji przydomowej; powierzchnia terenu biologicznie czynnego minimum 20%,

- projektowane budynki mieszkaniowo - usługowe winny być zorientowane kalenicą w kierunku północ-południe,

- dopuszcza się sytuowanie na działkach budynków gospodarczych i usługowych po granicy działki budowlanej oraz w odległości mniejszej niż 3m od granicy, lecz nie mniejszej niż 1,5m, zgodnie z § 12 ust. 3 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz.690 z późn. zm.),

- lokalizacja miejsc postojowych wyłącznie w granicach własnych działek budowlanych.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) utrzymanie jednorodnego charakteru projektowanej zabudowy mieszkaniowo - usługowej, nawiązującej do występującej zabudowy w okolicy z zastosowaniem materiałów pochodzenia rodzimego,

2) pokrycia dachowe zbliżone do tradycji lokalnej,

3) w stosunku do zespołu dawnej cegielni obowiązują ustalenia Rozdziału 4 niniejszej uchwały.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9.

Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, a także szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy, w sposób następujący:

1) ustala się zasady ochrony wód podziemnych polegające na zapewnieniu jak najlepszej ich jakości poprzez:

a) równoległą realizację z zabudową mieszkaniową i usługową infrastruktury technicznej (kanalizacyjno - wodociągowej) jako warunku zachowania równowagi istniejącego stanu zasobów wody podziemnej i jej czystości.

2) ustala się zasadę iż eksploatacja instalacji powodujących wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza, emisję hałasu oraz wytwarzanie pól elektromagnetycznych nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego wprowadzający instalację ma tytuł prawny,

3) przestrzeganie na etapie projektowania inwestycji opracowania raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. - Prawo ochrony środowiska (Dz. U. Nr 65, poz. 627) i rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2004r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz szczegółowych uwarunkowań związanych z kwalifikowaniem przedsięwzięć do sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko (Dz. U. Nr 257, poz.2573).

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 10.

Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków :

1) *Wnioski konserwatorskie*. Z uwagi na wysoką wartość zabytkową zespołu dawnej cegielni ochroną konserwatorską należy objąć budynek pieca wraz z kominem. Są to najcenniejsze obiekty z dawnego zespołu stanowiące świadectwo XIX-wiecznej sztuki budowlanej w zakresie budownictwa przemysłowego, osiągnięć technicznych i technologicznych w wytwarzaniu ceramiki budowlanej, a także historii uprzemysłowienia regionu. Pozostałe obiekty, drewniane wiaty i magazyny oraz budynek do mechanicznego wyrobu cegieł, praktycznie już nie istniejące, nie są obiektami na tyle cennymi by konieczne było ich odtworzenie w całości. Ochroną objąć należy również relikty układu przestrzennego - powiązania zespołu cegielni z dawnym folwarkiem.

2) *Wytyczne konserwatorskie*.

a) w skali urbanistycznej:

- zachować należy kierunek przebiegu biegnącej od północy drogi polnej, naprowadzający na budynek pieca i komin oraz wjazd na teren kompleksu na przedłużeniu tej drogi.

- działka z budynkiem pieca i kominem, wydzielona z zespołu dawnej cegielni, powinna być na tyle duża, by umożliwiała na jej terenie zlokalizowanie (w ramach odtworzenia części zespołu) jednego lub dwóch budynków dawnych wiat oraz by pozwalała na obejście i ogląd obiektu z każdej strony, a także na obsługę nowej funkcji.

- postuluje się odtworzenie części dawnego zespołu poprzez wzniesieniu dwóch obiektów na miejscu i w skali dawnych wiat.

- Wprowadza się strefy ochrony konserwatorskiej:

- Strefa „B" – ochrony konserwatorskiej – wszelkie działania inwestycyjne w jej granicach powinny być podporządkowane zabytkowym obiektom komina i pieca dawnej cegielni oraz posiadać

akceptację WKZ, obejmująca bezpośrednie otoczenie budynku pieca cegielni oraz komina,

- Strefa „E" – ochrony ekspozycji – działania inwestycyjne w jej obszarze powinny być podporządkowane relacjom widokowym na budynek pieca i komina cegielni, ogranicza się w jej granicach możliwość sytuowania większych kubaturowo i wysokościowo obiektów oraz nasadzeń wysokich drzew,

b) w skali architektonicznej:

- bezwzględnie należy zachować komin oraz budynek pieca dawnej cegielni,

- wymagane jest odbudowanie dachu nad budynkiem pieca w formie zbliżonej do zachowanego w części do dziś, a znanego w stanie kompletnym z dokumentacji (karta ewidencyjna nr 2622 z Ewidencji wojewódzkiej 1991r.), oraz uzupełnienie ubytków muru zewnętrznego,

- postuluje się o wpisanie ww. obiektów do rejestru zabytków.

3) Zalecenia konserwatorskie:

- zachowanie pieca wiąże się z koniecznością remontu obiektu i dbania o jego dobry stan techniczny w przyszłości,

- dla spełnienia tego postulatu oraz zachowania zabytkowych wartości obiektu niezbędnym jest znalezienie dla niego odpowiedniej funkcji i gospodarza. Z powodu braku możliwości utrzymania pierwotnej funkcji (technologia wypalania ceramiki do potrzeb której wykonano konstrukcję pieca jest już dziś archaiczna, a przystosowanie obiektu do współczesnych technologii z powodów ekonomicznych oraz stanu technicznego budynku jest nieracjonalne) proponuje się zmianę funkcji obiektu na turystyczno-gastronomiczną (np. hotel lub pensjonat, z częścią mieszkalną na poddaszu, a gastronomiczną w komorach pieca, lub też w dobudowanym obiekcie - na miejscu dawnych suszarni) lub magazynową (mury dawnego pieca poprzez swą grubość stanowią doskonałą izolację pozwalającą na zachowanie stabilnej, niskiej temperatury niezbędnej do przechowywania większości produktów żywnościowych). Dopuszcza się również inne propozycje, po zaakceptowaniu ich przez Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11.

Ustala się, że na terenie objętym miejscowym planem w skład przestrzeni publicznej wchodzą następujące tereny i ulice oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) ulice - KD,

2) teren zespołu cegielni Księżyno oznaczony na rysunku plany symbolem 1U.

§ 12.

Ustala się następujące wymagania dotyczące przestrzeni publicznej:

1) lokalizowania obiektów tymczasowych,

2) stosowanie ujednoliconego systemu nośników reklamowych,

3) lokalizowanie infrastruktury technicznej w oparciu o rozrząd przedstawiony na rysunku,

4) w stosunku do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U obowiązują ustalenia Rozdziału 4 niniejszej uchwały.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 13.

Na obszarze objętym opracowaniem planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14.

Na obszarze objętym planem nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości.

Rozdział 8

Szczegółowe warunki i zagospodarowania terenów oraz graniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy

§ 15.

Na obszarze objętym planem nie ustala się szczegółowych warunków i zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16.

1. Ustala się zasady w zakresie **komunikacji** :

1) 1KD - ulica klasy technicznej D o następujących parametrach:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy 5 m od linii rozgraniczających,

c) szerokość jezdni 5 m,

2) 2KD - ulica klasy technicznej D o następujących parametrach:

a) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m z wyokrągleniem załomów trasy łukami poziomymi o promieniach R = 70 m i R = 30 m, z poszerzeniem do 12 m, na łuku poziomym o promieniu R = 30 m oraz poszerzeniem na końcu ulicy w celu wykonania placu do zawracania 12,5 x 12,5 m ze ścięciem narożników 5 x 5 m,

b) linie zabudowy 5 m od linii rozgraniczających,

c) szerokość jezdni 5 m z normatywnym poszerzeniem do 7 m na łuku poziomym o promieniu R - 30 m.

3) 3KD - ulica klasy D - o szerokości 5 m,

4) 4KD - ulica klasy D - o szerokości 6 m.

2. Na terenach przeznaczonych pod 1U ustala się wskaźniki i zasady zabezpieczenia miejsc postojowych : 10 - 12 miejsc postojowych na 100 użytkowników jednocześnie w granicach działki wyznaczonej na ten cel.

§ 17.

W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się następujące zasady:

1) zaopatrzenie w wodę do celów bytowych, przemysłowych i przeciwpożarowych z wodociągu wiejskiego Kleosin z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej,

2) zasilanie projektowanych przewodów wodociągowych o przekroju 110 mm przewiduje się z istniejącego przewodu wodociągowego w drodze oznaczonej symbolem 1KD,

3) przyłącza poszczególnych obiektów należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę sieci wodociągowej,

4) dopuszcza się budowę indywidualnych lokalnych ujęć wody do czasu zrealizowania projektowanej sieci wodociągowej oraz budowę lokalnych ujęć wody do celów gospodarczych wykonanych zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi.

§ 18.

W zakresie **odprowadzenia ścieków** bytowych, przemysłowych i wód opadowych ustala się następujące zasady:

1) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych do projektowanych kanałów sanitarnych o przekroju 200 mm, wkreślonych na rysunku planu i odprowadzonych w układzie grawitacyjno - pompowym do kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków w Białymstoku poprzez skanalizowanie wsi Księżyno i kanalizację w Kleosinie,

2) przyłącza poszczególnych obiektów do kanalizacji sanitarnej należy realizować zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę urządzeń kanalizacyjnych,

3) zasady przebiegu projektowanych kanałów sanitarnych, wkreślone na rysunku planu, mogą ulec zmianie na etapie projektu budowlanego pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenu i zostaną zachowane obowiązujące w tym zakresie przepisy szczególne,

4) do czasu zrealizowania scentralizowanego systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się indywidualne gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach z zapewnieniem ich wywożenia do punktu zlewnego przy oczyszczalni lub utylizację ścieków w przydomowych oczyszczalniach, z lokalizacją w obrębie własnej działki, wykonanych zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących w tym zakresie przepisach szczególnych,

5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych szczelnych powierzchni terenów usługowych, parkingów i dojazdów, o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi powinny odpowiadać standardom jakościowym określonym w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 8 lipca 2004r. w sprawie warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi oraz w sprawie substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego (Dz. U. Nr 168, poz.1763),

b) wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów oraz terenów o małym stopniu zanieczyszczenia mogą być odprowadzane

powierzchniowo bezpośrednio do gruntu na własny nieutwardzony teren w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na grunty sąsiednie.

6) zakaz wprowadzania do wód lub do ziemi ścieków nie spełniających obowiązujących norm.

§ 19.

W zakresie **usuwania odpadów stałych** ustala się następujące zasady:

1) usuwanie odpadów stałych, systemem zorganizowanym do pojemników, bądź kontenerów ustawionych na posesji z lokalizacją spełniającą warunki określone w obowiązujących przepisach dotyczących miejsc gromadzenia odpadów stałych, zawartych w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz.690) i przekazywanie ich do unieszkodliwienia zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz.628 z późn. zm.) z wprowadzeniem selektywnej zbiórki odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i ich odbioru według rozstrzygnięć Wójta Gminy Juchnowiec Kościelny.

§ 20.

W zakresie **elektroenergetyki** ustala się:

1) przyjmuje się trasę przebiegu istniejącej linii SN 15 kV napowietrznej relacji Księżyno - Hryniewicze wraz z istniejącą stacją transformatorową słupową oznaczoną na rysunku planu symbolem E i odcinkiem linii SN 15 kV zasilającą w/w stację,

2) przyjmuje się trasy linii NN napowietrzne, które nie kolidują z projektowanym zagospodarowaniem terenu,

3) ustala się:

a) demontaż odcinków linii NN napowietrznych kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu,

b) konieczność dokonania powiązań z istniejącą siecią NN po wykonaniu demontażu,

c) wybudowanie linii napowietrzno - kablowej NN z istniejącej stacji transformatorowej w liniach rozgraniczających ulicy 1KD i 2KD.

§ 21.

W zakresie **ciepłownictwa** ustala się możliwość lokalizacji źródeł ciepła wg rozwiązań własnych przy preferencji ekologicznych nośników energii.

§ 22.

W zakresie **gazownictwa** ustala się:

1) zasilanie obiektów w gaz przewodowy po uprzednim wybudowaniu odcinka gazociągu ś/c od najbliższego istniejącego we wsi Księżyno,

2) trasę gazociągu średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających ulic.

§ 23.

W zakresie **telekomunikacji** ustala się:

1) obsługę abonentów na obszarze planu po zrealizowaniu sieci telekomunikacyjnej od najbliższej istniejącej linii telekomunikacyjnej sieci poza obszarem planu,

2) trasę linii telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających ulic.

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 24.

Do czasu realizacji inwestycji obszar objęty planem pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania.

Rozdział 11

Obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej a także obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji

§ 25.

1. Obszarem objętym rehabilitacją jest teren oznaczony symbolem 1U przeznaczony pod zespół usługowy ustalenia § 7. 1 i § 10. istniejącej nieczynnej cegielni.

2. Na obszarze objętym planem tereny rekultywacji nie występują.

Rozdział 12

Obrona cywilna

§ 26.

Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:

1) w budynkach mieszkalnych i usługowych należy przewidzieć ukrycia typu II wykonane przez użytkowników obiektów w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP,

2) na etapie opracowania projektów technicznych o ile obiekt zostanie zaprojektowany na więcej niż 15 osób należy zaprojektować „Aneks obrony cywilnej” zawierający przystosowanie budynku na ukrycie, który należy uzgodnić z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku.

3) oświetlenie (np. drogi, ulice, dojazdy, budynki itp.) przystosować do wygaszania.

Rozdział 13

Ustalenia w zakresie ochrony przeciwpożarowej

§ 27.

1. Ustalenia się w zakresie ochrony przeciwpożarowej:

1) przy realizacji sieci wodociągowej należy przewidzieć na terenach zabudowanych odpowiednią ilość hydrantów dla celów przeciwpożarowych sytuowanych w odległości ok. 100 m od siebie,

2) przy projektowaniu obiektów usługowych należy przewidzieć drogi przeciwpożarowe umożliwiające dostęp do tych obiektów,

3) dla projektowanych budynków mieszkalnych i niemieszkalnych należy przewidzieć niepalne pokrycia dachów.

2. Przedsięwzięcia dotyczące punktu 1) i 2) powinny być uzgodnione z Komendą Miejską Państwowej Straży Pożarnej w Białymstoku.

Rozdział 14

Naliczanie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu

§ 28.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 0% (słownie zero procent).

Rozdział 15

Przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze

§ 29.

przeznacza się na cele nierolnicze 3,1895 ha /dz. nr geod. 77/6, 78/2/ gruntów rolnych sklasyfikowanych jako PsVI o powierzchni 0,4100 ha, LzV o powierzchni 0,08 ha, BpRVI o powierzchni 0,2700 ha, B-RVI o powierzchni 2,4295 ha.

Rozdział 16

Wymagania wynikające z przepisów szczególnych

§ 30.

Obiekt budowlany wraz ze związanymi z nim urządzeniami budowlanymi należy projektować zgodnie z:

1) art. 5, rozdz. 1 ustawy Prawo Budowlane (Dz.U. z 2003r. Nr 207, poz.2016) zapewniające m.in. „ poszanowanie występujących w obszarze obiektu uzasadnionych osób trzecich”.

2) rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002r. Nr 75, poz.690 z 2002r. z późn. zm.) zapewniając m. in.:

a) wymagania, dotyczące sytuowania budynku na działce budowlanej /§ 12/,

b) zachowania odległości między obiektami ze względu na zaciemnianie i przesłanianie / §13, § 60/.

3) ustawą z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (tekst jednolity Dz.U. z 2004r. Nr 204, poz.2086),

4) rozporządzeniem Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (Dz.U. z 1999r. Nr 43, poz.430).

DZIAŁ III

Przepisy końcowe

§ 31.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Juchnowiec Kościelny.

§ 32.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady

Bożena Ewa Jakończuk