

UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ W WASILKOWIE

z dnia2020 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi
Studzianki w gminie Wasilków**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I – POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Studzianki w gminie Wasilków nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wasilków”, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/229/06 Rady Miejskiej w Wasilkowie z dnia 27 kwietnia 2006 r., zmienionego uchwałami Rady Miejskiej w Wasilkowie Nr XXXIV/183/09 z dnia 3 sierpnia 2009 r., XLIII/230/10 z dnia 25 marca 2010 r., Nr LIV/386/14 z dnia 24 września 2014 r., Nr XXVII/185/16 z dnia 27 października 2016 r. oraz Nr XXXIX/343/17 z dnia 21 grudnia 2017 r.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Studzianki w gminie Wasilków, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 6,47 ha stanowiący część działki Nr 64/7 w obrębie geod. Studzianki położonej przy ul. Spółdzielczej 15.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik Nr 1, o którym mowa w ust.1 oraz:

- 1) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 2) załącznik Nr 3 – określający sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

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

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć ściany zewnętrzna budynków w kierunku drogi, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki (nie dotyczy docieplenia i nadbudowy budynków istniejących);
- 3) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, a w szczególności garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z

wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;

- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) terenie inwestycji – należy przez to rozumieć obszar objęty wnioskiem w sprawie pozwolenia na budowę lub inną formą administracyjną zgłoszenia budowy, przy czym w przypadku jego wydzielenia z większej nieruchomości pozostała jej część musi spełniać wymagania odnośnie powierzchni zabudowy, terenu biologicznie czynnego oraz ilości miejsc postojowych określonych w planie;
- 7) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleni pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu oraz oddzielającą funkcjonalnie i optycznie, stanowiącą pas zwartej zieleni w formie zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów (w tym zimozielonych);
- 8) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, jako zieleni towarzyszącą przy obiektach budowlanych.

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

§ 4. 1. Spośród oznaczeń graficznych na rysunku planu ustaleniami obowiązującymi są:

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

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i postulatyczny.

DZIAŁ II – USTALENIA PLANU

ROZDZIAŁ 1. Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy.

§ 5. 1. Teren oznaczony symbolem **PU** przeznacza się pod wytwórczość, rzemiosło produkcyjne, magazyny i usługi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie podstawowe przewiduje się realizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z działalnością wytwórczą, rzemieślniczą i usługową oraz magazynów, składów, dróg wewnętrznych, placów, parkingów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej itp.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się funkcję mieszkaniową wyłącznie dla osób związanych z funkcjonowaniem, obsługą i dozorem prowadzonej działalności.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % działki budowlanej;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny – 25 % działki budowlanej;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;

4) wysokość zabudowy:

a) budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12 m;

b) pozostałych obiektów – w zależności od potrzeb technologicznych;

5) dachy kształtowane indywidualnie;

6) miejsca postojowe:

a) dla klientów – minimum 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług,

b) dla zatrudnionych – zgodnie z potrzebami, ale nie mniej niż 5 miejsc postojowych na 10 pracowników.

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

1) istniejącą zabudowę przeznacza się do dalszego użytkowania z możliwością przebudowy, rozbudowy i nadbudowy;

2) nową zabudowę dostępną dla klientów i administracyjną należy lokalizować od strony głównego wjazdu na teren inwestycji;

3) projektowana zabudowa w obrębie działki budowlanej powinna tworzyć spójną całość przestrzenną i użytkową o jednorodnej formie architektonicznej, rodzaju wykończenia i kolorystyce;

4) dachy inne niż płaskie należy projektować w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu;

5) place składowe i gospodarcze należy lokalizować w głębi działki budowlanej oraz przysłonić od głównego wjazdu budynkami, zielenią izolacyjną lub innymi elementami zagospodarowania;

6) przy realizacji parkingów należy wprowadzić zieleń wysoką w proporcji 1 drzewo na każde 10 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;

7) od strony północnej i wschodniej terenu należy wprowadzić zieleń izolacyjną;

8) obsługa komunikacyjna – z ulicy Spółdzielczej (poszerzenie w granicach planu) i z ul. Białostockiej istniejącym dojazdem wzdłuż granicy z działką nr 229/2 (poza granicami planu).

§ 6. Teren oznaczony symbolem KD przeznacza się pod poszerzenie ulicy Spółdzielczej do 12 m w liniach rozgraniczających, jezdnia 1 x 2 pasy ruchu.

ROZDZIAŁ 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Teren objęty granicami planu położony jest w:

1) obszarze Natura 2000 – Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) „Puszcza Knyszyńska” (PLB 200003);

2) otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej – w strefie O₂ (obszar osadniczo – rolno – leśny).

2. Każde przedsięwzięcie realizowane w obszarze planu, oprócz spełnienia ustaleń planu, wymaga zastosowania indywidualnych rozwiązań niwelujących ewentualne negatywne oddziaływanie na środowisko, a zwłaszcza na obszar Natura 2000, przedmiot jego ochrony i integralność obszaru.

3. Wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

4. Wprowadza się również zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko z wyłączeniem przedsięwzięć takich jak:

1) zabudowa przemysłowa, w tym zabudowa systemami fotowoltaicznymi, lub magazynowa, wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;

2) zabudowa usługowa wraz z towarzyszącą jej infrastrukturą;

3) garaże, parkingi samochodowe lub zespoły parkingów wraz z towarzyszącą im infrastrukturą;

4) tory wyścigowe lub próbne dla pojazdów mechanicznych;

5) parki rozrywki rozumiane jako obiekty przeznaczone do prowadzenia działalności gospodarczej związanej z rozrywką lub rekreacją;

7) instalacji do:

a) przerobu kruszywa,

b) produkcji paliw z produktów roślinnych,

c) produkcji energii z odnawialnych źródeł energii,

d) obróbki metali,

e) produkcji lub montowania pojazdów mechanicznych lub produkcji silników.

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

1) zagospodarowanie terenu, wolnego od zabudowy i infrastruktury, zielenią urządzoną, stanowiącą harmonijne uzupełnienie planowanej zabudowy, podkreślającą jej walory przestrzenne i użytkowe wprowadzając nasadzenia tradycyjnych gatunków rodzimych;

2) zachowanie istniejących zadrzewień niekolidujących z przyszłym zagospodarowaniem jako uzupełnienie zieleni urządzonej.

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

§ 10. W zakresie ochrony wód gruntowych ustala się zakaz wprowadzania do ziemi – ścieków i wód opadowych nie spełniających obowiązujących norm.

§ 11. W zakresie ochrony akustycznej przy realizacji inwestycji należy stosować rozwiązania indywidualne tłumiące hałas, np. odpowiednio dobrane ściany oraz stolarkę okienną i drzwiową.

§ 12. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów w oparciu o plan gospodarki odpadami oraz regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Wasilków.

ROZDZIAŁ 3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem, nie występują zabytki, obiekty dziedzictwa kulturowego, ani dobra kultury współczesnej.

ROZDZIAŁ 4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 14. Przestrzenią publiczną w granicach planu jest ulica Spółdzielcza, o której mowa w § 6.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) wzbogacenie ulicy zielenią urządzoną i elementami małej architektury;
- 2) stosowanie ujednoliconej formy oznakowania informacji gminnej;
- 3) stosowanie nawierzchni przystosowanej do poruszania się osób niepełnosprawnych;
- 4) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej.

ROZDZIAŁ 5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym 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

§ 15. Na obszarze objętym planem, oprócz obszarów chronionych, o których mowa w §7 ust 1, nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ 6 . Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów do objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości.

2. Ustala się podziały istniejącej nieruchomości, jeżeli:

- 1) związane są z komunikacją, urządzeniami infrastruktury technicznej lub poprawą warunków zagospodarowania istniejących działek sąsiednich;
- 2) wydzielają oddzielne tereny inwestycyjne (działki budowlane) pod warunkiem, że każda z działek budowlanych będzie miała:
 - a) powierzchnię nie mniejszą niż 1500 m²,
 - b) wskaźniki zgodne z ustaleniami § 5 pkt 1), 2), 3) i 5),
 - c) obsługę komunikacyjną bezpośrednio z ulicy Spółdzielczej lub za pośrednictwem dróg wewnętrznych, zgodnych z ustaleniami § 18 ust. 2.

ROZDZIAŁ 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

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

ROZDZIAŁ 8. Zasady obsługi komunikacyjnej

§ 18. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają drogi:

- 1) ul. Spółdzielcza – droga gminna, publiczna, lokalna (poszerzenie w granicach planu);
- 2) ul. Białostocka – droga gminna, publiczna, lokalna (poza granicami planu).

2. Do bezpośredniej obsługi komunikacyjnej działek budowlanych, wydzielanych z terenu PU należy przewidzieć wewnętrzne drogi dojazdowe o szerokości odpowiedniej do obsługi planowanego zamierzenia budowlanego, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w obowiązujących w tym zakresie przepisach szczególnych.

ROZDZIAŁ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 19. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) Pobór wody z własnego ujęcia wody spełniającego warunki techniczne określone w obowiązujących w tym zakresie, przepisach szczególnych;
- 2) zastosowanie urządzeń uzdatniających wodę w przypadku, gdy czerpana woda do nie będzie odpowiadała ustalonym normom jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi.

§ 20. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się odprowadzenie ścieków do zbiornika szczelnego lub projektowanej na własnym terenie oczyszczalni ścieków, a po ich oczyszczeniu – do gruntu w granicach własnego terenu.

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

§ 21. 1. W zakresie odprowadzenia wód opadowych ustala się:

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

§ 22. 1. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody użytkowej ustala się stosowanie lokalnych indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

- 1) odzyskiwania energii solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach;
- 2) spalania paliw np.: – olej opałowy, biomasa, drewno i inne – z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska.

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

§ 23. 1. Zasilanie w energię elektryczną terenu objętego planem ustala się z istniejących urządzeń elektroenergetycznych niskiego napięcia, które należy dostosować do zwiększonego obciążenia.

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

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

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

RODZIAŁ 10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 25. Do czasu realizacji inwestycji zgodnej z ustaleniami planu utrzymuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenu.

RODZIAŁ 11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 26. Dla obszaru w granicach planu ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

DZIAŁ III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wasilkowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej