

UCHWAŁA NR LI/468/22
RADY MIEJSKIEJ W WASILKOWIE

z dnia 24 lutego 2022 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miejscowości
Nowodworce, pomiędzy drogą wojewódzką Nr 676, a ul. Niemeńską – I etap**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372 i 1834) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021, poz. 741, 784, 922, 1873 i 1986) uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miejscowości Nowodworce, pomiędzy drogą wojewódzką Nr 676, a ul. Niemeńską, w granicach określonych na rysunku planu w załączniku graficznym Nr 1, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wasilków” uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/229/06 Rady Miejskiej w Wasilkowie z dnia 27 kwietnia 2006r., zmienionego uchwałami: Nr XXXIV/183/09 z dnia 3 sierpnia 2009 r., Nr 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., Nr XXXIX/343/17 z dnia 21 grudnia 2017 r. oraz Nr XLIII/400/21 z dnia 26 sierpnia 2021 r.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miejscowości Nowodworce, pomiędzy drogą wojewódzką Nr 676, a ul. Niemeńską – I etap, w granicach określonych na rysunku planu w załączniku graficznym Nr 1, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni około 12 ha położony w obszarze wsi Nowodworce, gmina Wasilków.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Wasilków,
- 4) załącznik nr 4 – zawierający dane przestrzenne planu.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15°;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej,
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć ścianą zewnętrzną budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 4;
- 6) **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, występów dachowych, wiat;

- 7) **terenie biologicznie czynnym** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie; do powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się powierzchni dojsć i dojazdów;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie produkcja dóbr materialnych, stanowiące przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań współdziałających istniejących i projektowanych elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 12) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 13) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi, obiekty małej architektury;
- 14) **urządzeniach małej retencji** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, związane z gospodarowaniem wodą, takie jak: małe zbiorniki wodne (zaporowe, kopane, stawy), zbiorniki infiltracyjne, rowy itp.
- 15) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zielen towarzysząca 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. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole i oznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) 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,
 - b) klatek schodowych, przedsionków i wiatrołapów o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku,
 - c) przebudowy i nadbudowy istniejących budynków;
 - d) stacji transformatorowych i innych budynków z zakresu infrastruktury technicznej;
- 5) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 6) tereny stref ochronnych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny lub orientacyjny, w tym: przebieg jezdni, infrastruktury technicznej, lokalizacja miejsc postojowych, proponowane podziały działek, projektowane budynki.

§ 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) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej, w tym z zakresu użyteczności publicznej;
- 2) **KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 3) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 4) **E** - tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka

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

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 6. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż określonej ustaleniami planu, z możliwością wyłącznie remontu i przebudowy oraz z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) ustala się kolorystykę budynków, z wyłączeniem budynków istniejących:
 - a) elewacje:
 - tynkowane w kolorach jasnych, stonowanych, z wyłączeniem kolorów z grupy: niebieskich, fioletowych, zielonych i różowych,
 - z zastosowaniem materiałów tradycyjnych (kamień, cegła, drewno) lub szkła.
 - b) dachy – od barwy ceglastej do ciemnobrązowej lub grafitowej;
- 3) na całym obszarze planu dopuszcza się stosowanie dachów o geometrii i nachyleniu połaci nawiązującej do budynku istniejącego w przypadku jego rozbudowy lub nadbudowy;
- 4) do czasu realizacji planu dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie z ich dotychczasowym wykorzystaniem.

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. W zakresie kształtowania zieleni ustala się wprowadzenie 1 nowego nasadzenia za 1 wycięte drzewo w obrębie terenu inwestycji.

§ 8. Ustala się następujący dopuszczalny poziom hałasu w środowisku na terenach o symbolach MN/U - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

§ 9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów w oparciu o plan gospodarki odpadami.

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

§ 11. W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym odpowiednie wojewódzkie służby konserwatorskie lub Burmistrza Wasilkowa.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. W skład przestrzeni publicznych wchodzi:

1) drogi publiczne;

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1:

1) nakazuje się stosowanie ujednoliconych zasad oznakowania ulic,

2) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z drogami, w tym tymczasowych, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) w pasach drogowych dopuszcza się:

a) lokalizację elementów oznakowania miejskiego systemu informacji,

b) lokalizację obiektów małej architektury,

c) lokalizację obiektów związanych bezpośrednio z obsługą komunikacji zbiorowej,

d) lokalizację infrastruktury technicznej,

e) nasadzenie drzew w liniach rozgraniczających dróg.

3. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2 obowiązują ustalenia takie jak w dziale III.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 13. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziem.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.

§ 15. 1. Linie rozgraniczające tereny publiczne stanowią podstawę do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działek budowlanych:

1) na terenach 1.1 MN/U, 1.2 MN/U, 1.3 MN/U:

a) 900m² z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą;

b) 450 m² z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą;

2) na terenach 1.4 MN/U i 1.6 MN/U:

a) 900 m² z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą;

b) 450 m² z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą;

c) 250 m² z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową;

3) na terenie 1.5 MN/U:

a) 608 m² z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą;

b) 262 m² z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą;

c) 181 m² z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną szeregową;

4) na pozostałych terenach nie ustala się.

3. Ustala się minimalną szerokość frontów działek budowlanych w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) 20 m w przypadku zabudowy wolnostojącej;
- 2) 12 m w przypadku zabudowy bliźniaczej;
- 3) 8,6 m w przypadku zabudowy szeregowej.

4. Minimalna powierzchnia i szerokość działek budowlanych uzyskanych w wyniku podziału terenu zawarta w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy działek:

- 1) wydzielonych wcześniej;
- 2) pozostających po wydzieleniu dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) przeznaczonych do przyłączenia na poprawę warunków zagospodarowania innych działek;
- 4) przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) przeznaczonych pod dojazdy i drogi wewnętrzne.

5. Dopuszcza się:

- 1) inne podziały na działki budowlane niż wskazane na rysunku planu;
- 2) podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania działek sąsiednich;
- 3) wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 7.

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

§ 16. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
 - a) dróg i terenów komunikacji;
 - b) obiektów związanych z gospodarką wodno-ściekową;
 - c) obiektów związanych z zaopatrzeniem w wodę;
 - d) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, linii energetycznych, instalacji do przesyłu gazu
 - e) gospodarowania wodą w rolnictwie;
- 2) obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 20m;
- 3) przeszkód lotniczych;
- 4) obiektów budowlanych mogących stanowić źródło żerowania ptaków;
- 5) usług gospodarowania odpadami w zakresie przetwarzania i zbierania;
- 6) baz transportowych i budowlanych;
- 7) stacji paliw.

§ 17. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

- a) należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć, w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP, w budynkach (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć na terenach przyległych do budynków) zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej i produkcyjnych powyżej 15 pracowników,
- b) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego,
- c) możliwość usytuowania awaryjnych ujęć wody pitnej ze studni o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800m na terenach MN/U,
- d) system alarmowania mieszkańców w przypadku zagrożenia przez projektowane syreny o promieniu słyszalności nie większym niż 500 m,

- e) drogi ewakuacji ludności – droga 6 KDD zlokalizowana w granicach opracowania,
- f) drogi przewozu substancji niebezpiecznych – na terenie opracowania nie wyznacza się.

§ 18. 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 warunków technicznych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19. 1. Obsługę komunikacyjną zapewniają:

1) drogi układu obsługującego: **5 KDD**

2) drogi wewnętrzne: od **1KDW do 4 KDW**.

2. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne:

1) dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

a) **5KDD** – droga gminna, klasy D – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z odczytem geometrycznym na rysunku planu, z jezdnią 1x2 pasy ruchu, na części długości stanowiąca ciąg pieszo-jezdny, współtworząca pas drogowy ulicy Niemeńskiej na terenie miasta Białegostoku i gminy Wasilków,

2) dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: od **1KDW do 4KDW** - o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z odczytem geometrycznym na rysunku planu, z jezdnią 1x2 pasy ruchu.

3. Na terenach nie przeznaczonych pod komunikację dopuszcza się drogi wewnętrzne o szerokości min. 5,0 m.

4. Dla terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych, o których mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 20. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

1) lokalizacja miejsc postojowych w granicach inwestycji, według wskaźników:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – minimum 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 mieszkanie,

b) zabudowa usługowa:

- handel – minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,

- gastronomia – minimum 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, oraz minimum 3 miejsca postojowe na 10 osób zatrudnionych,

c) usługi inne niż wymienione w lit. c – minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;

2) w przypadkach szczególnych, dla funkcji nie wymienionych w pkt 1, liczbę miejsc postojowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia inwestycyjnego.

2. Realizacja miejsc postojowych, przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 21. 1. W zakresie lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

a) rodzaje i lokalizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i na terenach przewidzianych w planie pod lokalizację infrastruktury,

b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania);

2) dopuszcza się:

- a) zachowanie, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej,
- b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w pkt 1 lit. a, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu uzbrojenia określonych na rysunku planu,
- c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,
- d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej przedstawionej na rysunku planu,
- e) lokalizację infrastruktury technicznej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu,
- f) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich terenów zgodnie z ustaleniami planu.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) zasilanie z sieci wodociągowej jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę,
- b) doprowadzenie wody do odbiorców z obszaru objętego planem z istniejącej sieci wodociągowej w sąsiednich ulicach oraz z projektowanej sieci wodociągowej,

2) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody.

§ 23. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się:

- 1) do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników szczelnych na nieczystości lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. W zakresie zagospodarowania wód opadowych:

1) ustala się:

- a) grunt w granicach własnej działki i rowy wodne – jako podstawowe odbiorniki wód opadowych,
- b) odprowadzenie zanieczyszczonych wód opadowych (z terenów dróg, obszarów usługowych i innych obszarów zanieczyszczonych) – wyłącznie po ich uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w obowiązujących przepisach do odbiorników, o których mowa w lit. a,
- c) odprowadzenie wód opadowych o małym stopniu zanieczyszczenia (z terenów zieleni, ciągów pieszych, dachów oraz innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia) do odbiorników, o których mowa w lit. a;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych (oczka wodne, stawy, rowy);

3) zakazuje się odprowadzania wód opadowych na jezdnie dróg lub do rowów przydrożnych.

§ 25. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

- a) uzyskiwania energii z promieniowania słonecznego (solarnej), gruntu (geotermalnej), wody (hydrotermalnej) lub zawartej w innych nośnikach,
- b) wykorzystania energii elektrycznej,
- c) spalania gazu ziemnego, oleju opałowego, propanu-butanu,

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację sieci służących do przesyłania energii ze źródeł określonych w pkt 1,

b) stosowanie indywidualnych źródeł ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW, wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:

1) ustala się:

- a) sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
- b) doprowadzenie gazu z istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej poza granicami opracowania;

2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników paliw gazowych.

§ 27. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zasilanie terenu w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych 110/15 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii napowietrznych i kablowych średniego napięcia 15 kV,
- b) dostawa energii elektrycznej do odbiorców na terenie opracowania z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV napowietrznych i kontenerowych oraz z projektowanych stacji transformatorowych kontenerowych 15/04 kV,
- c) zasilanie istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii napowietrzno - kablowych 15 kV.
- d) dostawa energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych i napowietrznych niskiego napięcia;

2. dopuszcza się:

- a) przebudowę bądź likwidację istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
- b) zmianę lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach określonego terenu (przedstawiona na rysunku planu ich ilość i lokalizacja ma charakter orientacyjny).

§ 28. Ustala się obsługę telekomunikacyjną:

- 1) w zakresie urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych – za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych;
- 2) w zakresie urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) – za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych;
- 3) w zakresie łączności telefonii bezprzewodowej z istniejącej sieci stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanej poza granicami planu i stacji projektowanych z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na całym obszarze planu:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami MN/U wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu,
 - b) stacje bazowe telefonii cyfrowej umieszczonych wyłącznie na budynkach.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 29. Jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe planu

§ 30. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.1MN/U-1.6MN/U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, z zielenią urządzoną oraz zabudowę usługową, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi i zielenią urządzoną.

2. Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.1MN/U do 1.6MN/U, zabudowa usługowa może być realizowana w formie wolnostojących budynków o samodzielnej funkcji usługowej, z zakazem przedsięwzięć, o których mowa w § 16 oraz:

- a) warsztatów mechaniki pojazdowej, lakierni, zakładów wulkanizacyjnych oraz innych związanych z usługami motoryzacyjnymi;
- b) warsztatów stolarskich,
- c) warsztatów ślusarskich,
- d) zakładów kamieniarskich,
- e) zakładów wyrobu materiałów budowlanych,
- f) usług pogrzebowych,
- g) myjni pojazdów mechanicznych.

3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

4. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów 1.1 MN/U, 1.2 MN/U, 1.3 MN/U:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
 - a) powierzchnia zabudowy:
 - maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej,
 - maksymalnie 30 % powierzchni działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej,
 - b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,0,
 - c) teren biologicznie czynny:
 - minimalnie 50 % powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej,
 - minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej,
 - d) maksymalna wysokość budynków – do 9 m,
 - e) geometria dachów, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3 - dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej 30-45°;
 - f) forma zabudowy mieszkaniowej wyłącznie wolnostojąca lub bliźniacza:
 - 2) obsługa komunikacyjna - od otaczających dróg;
 - 3) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 19.

5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów 1.4 MN/U i 1.6 MN/U

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
 - a) powierzchnia zabudowy:
 - maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej,
 - maksymalnie 30 % powierzchni działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej,
 - maksymalnie 45% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy szeregowej,
 - b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,0,
 - c) teren biologicznie czynny:
 - minimalnie 50 % powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej,
 - minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej,
 - minimalnie 25% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy szeregowej,
 - d) maksymalna wysokość budynków – do 9 m,
 - e) geometria dachów, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3 - dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej 30-45°;

f) forma zabudowy mieszkaniowej wyłącznie wolnostojąca, bliźniacza, lub szeregowa;

2) obsługa komunikacyjna - od otaczających dróg;

3) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 19.

6. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów 1,5 MN/U:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy:

– maksymalnie 25% powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej,

– maksymalnie 38 % powierzchni działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej,

– maksymalnie 48 % powierzchni działki budowlanej dla zabudowy szeregowej,

b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,0,

c) teren biologicznie czynny:

- minimalnie 50 % powierzchni działki budowlanej dla zabudowy wolnostojącej,

- minimalnie 39 % powierzchni działki budowlanej dla zabudowy bliźniaczej,

- minimalnie 22 % powierzchni działki budowlanej dla zabudowy szeregowej, ,

d) maksymalna wysokość budynków – do 9 m,

e) geometria dachów, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3 - dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej 30-45°;

f) forma zabudowy mieszkaniowej wyłącznie wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa;

2) obsługa komunikacyjna - od otaczających dróg;

3) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 19.

7. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i symetrycznych o kącie nachylenia połaci dachowej do 20° na parterowych budynkach usługowych, gospodarczych i garażowych.

8. Dla terenu 1.3 MN/U dopuszcza się funkcjonowanie gospodarstwa ogrodniczego oraz obiektów budowlanych związanych z funkcjonowaniem gospodarstwa. Dopuszcza się ich remont, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, zgodnie z ustaleniami ust.4.

9. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 31.1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5.1E** przeznaczony jest pod **urządzenia infrastruktury technicznej - elektroenergetyczne** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

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

1) teren biologicznie czynny:

- minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej,

2) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg lub z działek sąsiednich;

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 0%.

DZIAŁ IV. Przepisy końcowe

§ 32. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą tracą moc uchwały Rady Miejskiej w Wasilkowie:

- Nr XXXIV/203/01 z dnia 30 sierpnia 2001 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek oznaczonych w ew. geodez. Nr 1620/3 i 1620/4 w Nowodworcach gmina Wasilków przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

- Nr XIII/89/03 z dnia 11 grudnia 2003 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gruntów gminy Wasilków przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wolnostojącą z usługami w Nowodworcach.

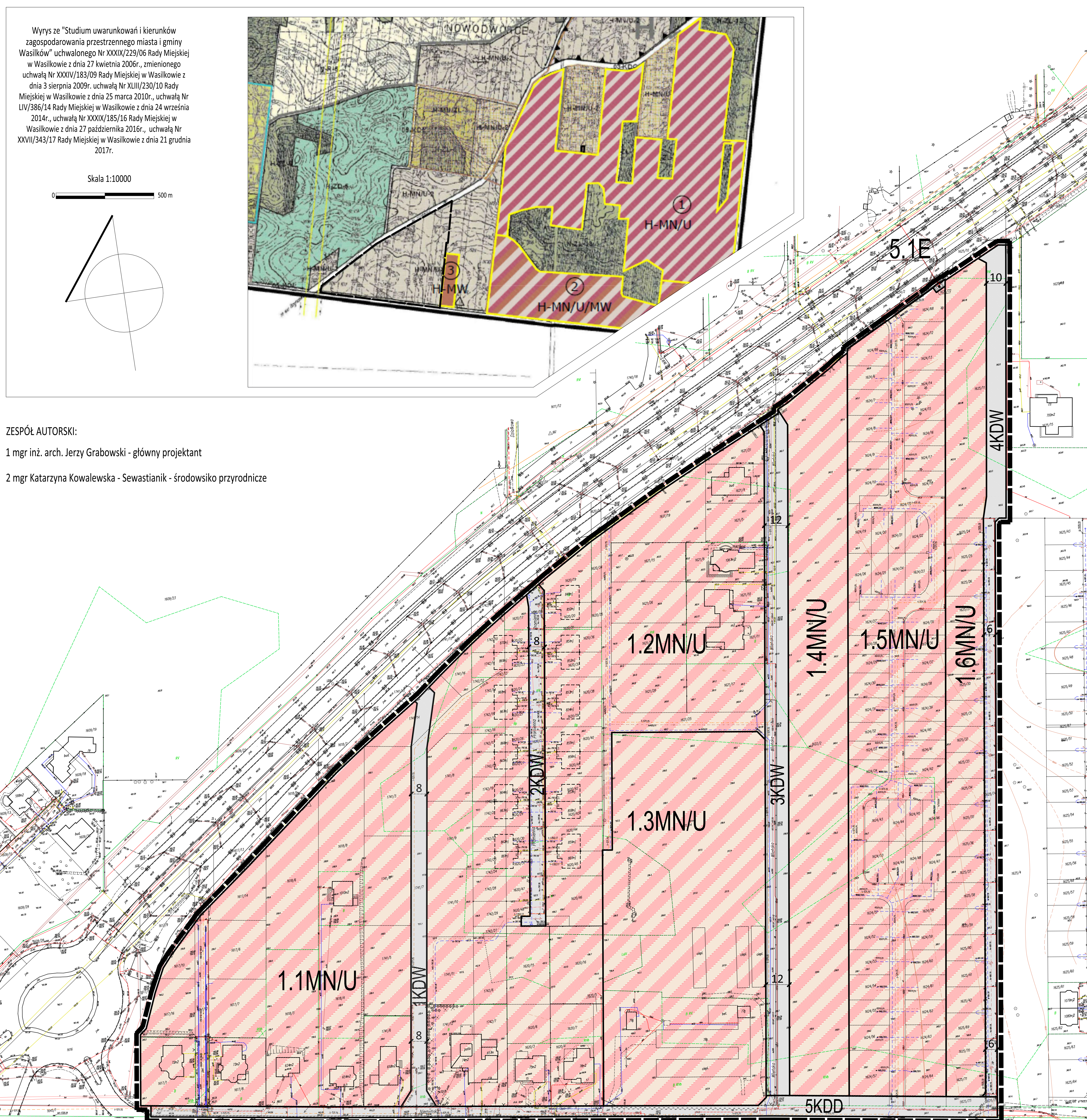
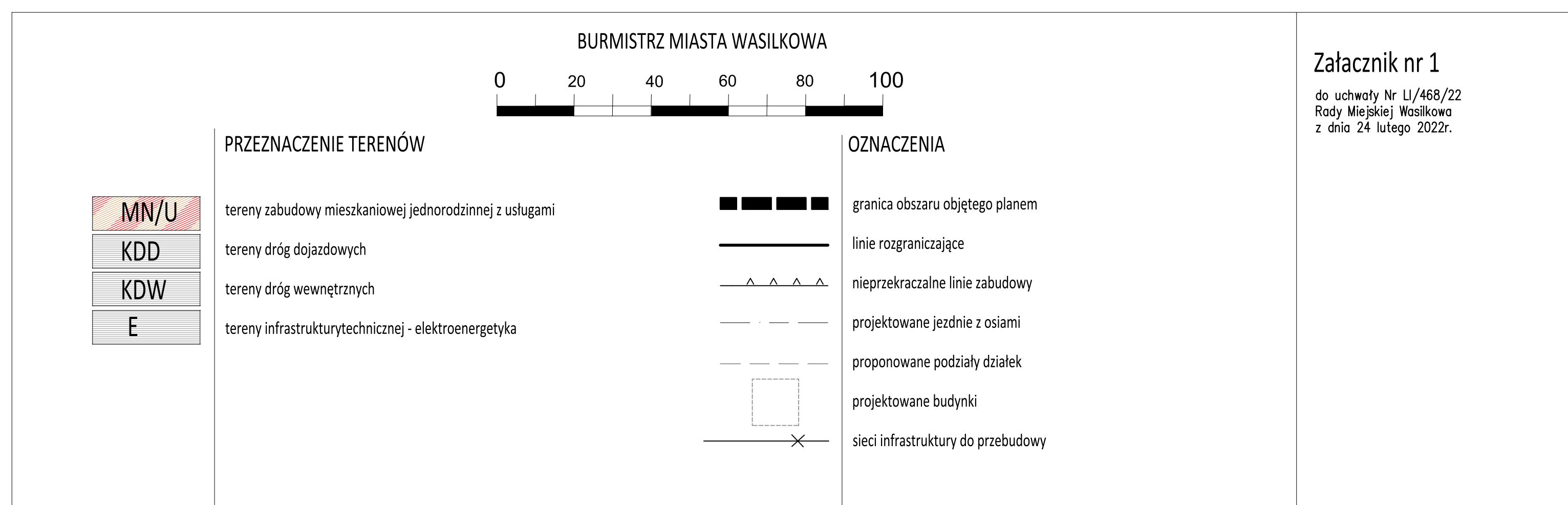
§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wasilkowa.

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

Przewodniczący Rady
Miejskiej

**Jarosław
Aleksander Zalejski**

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU MIEJSCOWOŚCI NOWODWORCE, POMIĘDZY DROGĄ WOJEWÓDZKĄ NR 676, A UL. NIEMEŃSKĄ - OBSZAR I



ZESPÓŁ AUTORSKI:

1 mgr inż. arch. Jerzy Grabowski - główny projektant

2 mgr Katarzyna Kowalewska - Sewastianik - środowisko przyrodnicze

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miejscowości Nowodworce, pomiędzy drogą wojewódzką Nr 676, a ul. Niemeńską – I etap.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021.741 z późn. zm.), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.), rozstrzyga się, co następuje:

I. Nie uwzględnia się w całości uwag dotyczących terenu 1.5. MN/U w zakresie:

- 1/ minimalnej powierzchni działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej- 480 m²,
- 2/ minimalnej powierzchni działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej- 246 m²,
- 3/ minimalnej szerokości frontu działki w przypadku zabudowy bliźniaczej - 11,8 m,
- 4/ ustaleniu linii zabudowy od strony drogi wojewódzkiej nr 676 w odległości takiej jak była wyznaczona w decyzji o warunkach zabudowy (ok. 2 m od linii rozgraniczającej drogę wojewódzką).

II. Nie uwzględnia się w całości uwag dotyczących terenów : 3KDW, 5KDD i 1.4. MN/U w zakresie:

- 1/ zmniejszenia szerokości drogi 3KDW do 10 m,
- 2/ symetrycznego poszerzenia pasa drogowego drogi 3KDW,
- 3/ zlikwidowania drogi 5KDD na odcinku sąsiadującym z działką nr 1622/2,
- 4/ zmniejszenia odległości linii zabudowy dla terenu 1.4. MN/U od drogi 3KDW do 4 m od krawędzi pasa drogowego,
- 5/ zmniejszenia powierzchni działki budowlanej dla budynków mieszkalnych wolnostojących do 608 m²,
- 6/ zmniejszenia powierzchni działki budowlanej dla budynków mieszkalnych bliźniaczych do 262 m²,
- 7/ zmniejszenia powierzchni działki budowlanej dla budynków mieszkalnych w zabudowie szeregowej do 181 m²,
- 8/ zmniejszenia szerokości działki dla zabudowy szeregowej do 7 m,
- 9/ zmniejszenia szerokości działki dla zabudowy wolnostojącej do 15 m,
- 10/ dopuszczenia zastosowania dachów płaskich,
- 11/ rozszerzenia nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°,
- 12/ zwiększenia wysokości budynków do 10 m,
- 13/ zwiększenia powierzchni zabudowy dla budynków wolnostojących do 35%, dla zabudowy bliźniaczej do 38%, a dla zabudowy szeregowej do 48%,
- 14/ ujednolicenia parametrów zabudowy dla terenów 1.4 MN/U i 1.6 MN/U jak dla terenów 1.5 MN/U,
- 15/ zwiększenia wskaźnika intensywności zabudowy do 2.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI/468/22

Rady Miejskiej w Wasilkowie

z dnia 24 lutego 2022 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru miejscowości Nowodworce, pomiędzy drogą wojewódzką Nr 676, a ul. Niemeńską – I etap.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021.741 z późn. zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Wasilków, które będą finansowane ze środków własnych Gminy Wasilków z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LI/468/22

Rady Miejskiej w Wasilkowie

z dnia 24 lutego 2022 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