

1 3 6 1

UCHWAŁA NR IX/64/03 RADY MIEJSKIEJ W WASILKOWIE

z dnia 26 czerwca 2003 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gruntów miasta Wasilkowa (os. „LEŚNE II”)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. O samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220 i Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984 i Nr 153, poz. 1271, nr 214, poz. 1806, z 2003 r. nr 80, poz. 717), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. Nr 16, poz. 78; Nr 141, poz. 692; z 1997 r. Nr 60, poz. 370; Nr 80, poz. 505; Nr 160, poz. 1079; z 1998 r. Nr 106, poz. 668;

z 2000 r. Nr 12, poz. 136) oraz art. 26 i art. 10 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139; 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 5, poz. 42; Nr 14, poz. 124; Nr 100, poz. 1085; Nr 115, poz. 1229; Nr 154, poz. 1804; z 2002 r. Nr 25, poz. 253, nr 113, poz. 984, nr 130, poz. 1112) uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I – POSTANOWIENIA OGÓLNE

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

- 1) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą;
- 3) **urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi.

§ 2. Przeznacza się na cele nierolnicze 4,87 ha użytków rolnych z glebami wytworzonymi na podłożu mineralnym w tym stanowiące:

- grunty orne R VI – 3,8611 ha,
- grunty zakrzaczone – Lz VI – 1,0089 ha,

wchodzące w skład działek o nr ewidencji geod.: 334/80; 334/41; 334/42; 334/43; 334/44; 334/76.

§ 3.1 Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gruntów miasta Wasilkowa – w części dotyczącej ulic i uzbrojenia terenu osiedla „Leśne II” zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:2000 stanowiących załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Obowiązującymi oznaczeniami graficznymi na rysunku planu są:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oraz ulice i drogi publiczne – ściśle określone;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy.

3. Postulatywnymi oznaczeniami graficznymi na rysunku planu są:

- 1) linie projektowanych podziałów działek;
- 2) lokalizacje projektowanych budynków.

§ 4. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu dla terenów oznaczonych na załączniku Nr 1 symbolami: 1UP, 2MN, 3MN, – w wysokości 10 % (słownie: dziesięć procent).

DZIAŁ II – USTALENIA PLANU

ROZDZIAŁ 1. Ustalenia w zakresie przeznaczenia oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 5. Tereny przeznaczone dla realizacji celów publicznych określone są symbolami 7ZP,W, 8US, 9EE, 19KS, 01KL, 02KL, 03KD, 04KD, 05KD, 06DW.

§ 6. Ustalenia z zakresu kształtowania i ochrony środowiska.

- 1) Ustala się ochronę użytku ekologicznego o nazwie „Żurawka” położonego na zachód od terenu opracowania poprzez:
 - a) zakaz zmiany kierunku spływu wód opadowych ograniczający obszar retencji wód zabagnienia z użytkowaniem ekologicznym,
 - b) wyłączenie z terenów zabudowy i przeznaczenie pod zieleń (8US i 7ZP) terenu położonego na przedłużeniu doliny zasilającej tereny bagienne,
 - c) wprowadzenie nieprzekraczalnej linii inwestycji w odniesieniu do użytku ekologicznego.
- 2) Dla zabezpieczenia przed uciążliwościami komunikacyjnymi wprowadza się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 40 m od linii rozgraniczającej projektowanej drogi krajowej KE Nr 19.
- 3) W strefie między linią rozgraniczającą drogi i linią zabudowy przeznacza się pas terenu minimum 10 m pod założenie wielostopniowej zieleni izolacyjnej **ZI** z innymi przegrodami (ogrodzenia spełniające funkcję ekranów akustycznych) dla rozprzestrzeniania się hałasu o skuteczności tłumienia min. 5 dB.
- 4) Dla zabudowy mieszkaniowej wprowadza się linię zabudowy odległości 95 m od krawędzi drogi poza przewidywanym zasięgiem przekroczeń dopuszczalnych norm hałasu.
- 5) Nie zmienia się przeznaczenia gruntów leśnych (**Ls**) występujących w granicach planu przeznacza się je do użytkowania leśnego zgodnie z planem urządzania lasu.
- 6) Ustala się tereny przeznaczone do zabudowy obszarem przeznaczonym do zbiorowego zaopatrzenia w wodę z gminnej sieci wodociągowej i scentralizowanego systemu odprowadzenia i oczyszczania ścieków komunalnych m. Wasilkowa.
- 7) Usuwanie odpadów stałych przewiduje się w ramach gminnego systemu unieszkodliwiania odpadów komunalnych, poprzez gromadzenie w pojemnikach na posesjach i wywóz na gminne składowisko.

§ 7. Realizację zabudowy, o której mowa w § 6, dopuszcza się po wykonaniu ciągów i urządzeń infrastruktury technicznej tj. kanalizacji sanitarnej, sieci wodociągowej oraz linii energetycznych i stacji transformatorowej.

§ 8. 1 Teren oznaczony na załączniku Nr 1 symbolem **1UP**, przeznacza się pod zabudowę usługowo-produkcyjną o nieuciążliwym charakterze dla środowiska z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej w zakresie niezbędnym do prowadzenia działalności gospodarczej wraz z urządzeniami towarzyszącymi, parkingami i zielenią.

2. Dla obszaru o którym mowa w pkt. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości minimum 40 m od zewnętrznej krawędzi jezdni projektowanej drogi krajowej ekspresowej Nr 19 – dla zabudowy usługowo-produkcyjnej;
- 2) z uwagi na położenie terenu wzdłuż trasy krajowej, należy projektować i zrealizować obiekty usługowo-produkcyjne o wysokich walorach architektonicznych i wysokiej jakości materiałów budowlanych;
- 3) przy realizacji obiektów przewidzianych na stały pobyt ludzi wprowadza się obowiązek stosowania biernych środków zabezpieczeń przed hałasem - od strony drogi: ściany wzmocnione konstrukcyjnie uzupełnione elementami dźwiękochłonnymi z ograniczeniem otworów okiennych, itp...;
- 4) funkcję mieszkaniową należy lokalizować od południowej strony terenu o symbolu **1UP**, poza obiektami usługowymi stanowiącymi osłonę od uciążliwości komunikacyjnych drogi Nr 19;
- 5) ustala się obowiązek wprowadzenia pasa zieleni izolacyjnej od strony osiedla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) wysokość zabudowy – zalecana dwie kondygnacje z poddaszem użytkowym;
- 7) dopuszcza się stosowanie dachów dwu lub czterospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;
- 8) obsługa komunikacyjna – od strony osiedla zabudowy mieszkaniowej, projektowanym układem ulic i dróg, głównie projektowaną ulicą 02KL;
- 9) ustala się zakaz obsługi komunikacyjnej od drogi krajowej KE Nr 19;
- 10) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej w oparciu o sieci i urządzenia realizowanej dla projektowanej w sąsiedztwie zabudowy na warunkach szczegółowych określonych przez poszczególnych gestorów sieci;
- 11) zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych oraz obiektów o innych funkcjach niż określonych w ust. 1.

§ 9. 1 Teren oznaczony na załączniku Nr 1 symbolem **2MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną bez podpiwniczenia i ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki do 30 % jej powierzchni całkowitej,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy jedna kondygnacja + poddasze użytkowe,
- 3) dopuszcza się stosowanie dachów symetrycznych dwu lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, o poziomie posadowienia parteru maksymalnie do 1 m ponad poziom terenu,
- 4) funkcje gospodarcze i garażowe należy przewidzieć w kubaturze budynków mieszkalnych.

2. Wprowadza się obowiązek ukształtowania powierzchni terenu na poziomie rzędnej wysokościowej ul. Modrzewiowej.

3. Posadowienie parteru budynków 0,5 m ponad powierzchnię terenu.

4. Obsługa komunikacyjna istniejącym układem ulic i dróg dojazdowych osiedla „Leśne I”.

5. Obsługa w zakresie infrastruktury technicznej w oparciu o sieci i urządzenia, o których mowa w §15, §16, §17, §18, §19 na warunkach szczegółowych określonych przez poszczególnych gestorów sieci.

§ 10. 1 Teren oznaczony na załączniku Nr 1 symbolem **3MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z urządzeniami towarzyszącymi.

2. Projektuje się dwie działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w wyniku przekształcenia terenu, pod warunkiem przebudowy istniejących na podmiotowym terenie urządzeń energetycznych na zasadach określonych przez Zakład Energetyczny, Rejon Białystok.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

- 1) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki do 30 % jej powierzchni całkowitej,
- 2) maksymalna wysokość zabudowy jedna kondygnacja + poddasze użytkowe,
- 3) dopuszcza się stosowanie dachów symetrycznych dwu lub wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, o poziomie posadowienia parteru maksymalnie do 1 m ponad poziom terenu,
- 4) dopuszcza się lokalizację nieuciążliwych usług, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową, wyłącznie w formie usług wbudowanych w budynki,
- 5) funkcje gospodarcze i garażowe należy przewidzieć w kubaturze budynków mieszkalnych,
- 6) obsługa komunikacyjna – istniejącym i projektowanym układem ulic i dróg,
- 7) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej w oparciu o sieci i urządzenia, o których mowa w §15, §16, §17, §18, §19 na warunkach szczegółowych określonych przez poszczególnych gestorów sieci.

4. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **7ZP,W** przeznacza się pod teren zieleni z oczkiem wodnym stanowiący strefę buforową przed „użytkiem ekologicznym”

- 1) wprowadza się na wyznaczonym terenie zakaz podnoszenia rzędnej terenu i prowadzenia wykopów naruszających stosunki wodne w ekosystemach bagiennych na terenach sąsiednich.
- 2) ustala się na wskazanym terenie budowę oczka wodnego o funkcji ozdobnej i retencyjno-wyrównawczej dla spływu wód opadowych.

§ 11. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8US** przeznacza się pod osiedlowy plac zabaw dla dzieci i miejsce rekreacji.

- 1) Zagospodarowanie terenu przeprowadzić wg następujących zasad:

- dopuszczalne zrównanie podłoża do średniej rzędnej wysokościowej naturalnie ukształtowanego terenu tj. około 132,5 m npm.,
- nawierzchnie boisk i placu zabaw – naturalne podłoże z murawami trawiastymi,
- nasadzenia zieleni z gatunków rodzimych.

- 2) W południowej części terenu przewidzieć miejsce na przeprowadzenie kanału lub rowu otwartego odprowadzającego wody opadowe z ulic do zbiornika retencyjnego wg oznaczenia na rysunku planu.

§ 12. Teren określony na rysunku planu - symbolem **9EE** przeznacza się pod projektowane urządzenia elektroenergetyczne, tj. stację transformatorową 15/04 KV.

§ 13. Teren określony na rysunku planu – symbolem **10KS,EE** przeznacza się pod projektowaną przepompownię ścieków sanitarnych i lokalizację słupa linii napowietrznej SN.

ROZDZIAŁ 2. Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 14. W zakresie komunikacji ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ulicami:

- 1) projektowanymi ulicami lokalnymi: (01KW i 02KL) o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, jezdnie 5 m, obustronne chodniki;
- 2) projektowanymi ulicami dojazdowymi: (03KD, 04KD i 05KD) o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających jezdnie 5 m, obustronne chodniki;
- 3) projektowanym dojazdem (06Dw) wewnętrznym, o szerokości 6 m.

ROZDZIAŁ 3. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 15. Ustalenia w zakresie elektroenergetyki

- 1) Zasilanie odbiorców w energię elektryczną należy przewidzieć z projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4kV zlokalizowanej na działce oznaczonej symbolem 10EE.
- 2) Zasilanie projektowanej stacji transformatorowej planuje się z istniejącej linii napowietrznej 15kV za pośrednictwem projektowanej linii napowietrzno-kablowej 15kV.
- 3) Odcinki kolidującej linii napowietrznej 15kV z projektowanym zagospodarowaniem terenu na działkach 334/43, 334/42 i 334/80 planuje się do przebudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- 4) Bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców planuje się z projektowanych linii napowietrznych lub kablowych w/g potrzeb wyprowadzonych z projektowanej stacji transformatorowej.

§ 16. Ustalenia lokalizacyjne sieci infrastruktury sanitarnej

- 1) Przewidywaną lokalizację kanałów sanitarnych, sieci wodociągowych i gazowych przedstawiono na załączniku graficznym do planu.
- 2) Ustala się lokalizację kanalizacji sanitarnej i przewodów tłocznych pod jezdniami lub wzdłuż dróg w dostosowaniu do lokalnych warunków, przewody wodociągowe i gazowe zlokalizowane będą w chodnikach w liniach rozgraniczających ulic.

§ 17. Ustalenia dotyczące kanalizacji sanitarnej

- 1) Na terenie objętym niniejszym planem zagospodarowania przestrzennego przewiduje się odprowadzenie ścieków sanitarnych do systemu kanalizacji sanitarnej.
- 2) Ustala się konieczność budowy na terenie objętym ustaleniami planu jednej przepompowni ścieków sanitarnych w rej. skrzyżowania ulic 01KL, 05KD na terenie o symbolu **10KS,EE**.
- 3) Odprowadzenie ścieków przewidziano do istniejącego kanału sanitarnego zlokalizowanego w ul. Sosnowej, odprowadzającego ścieki do przepompowni w rej. ulicy Zajęczej.

§ 18. Ustalenia dotyczące zaopatrzenia w wodę

- 1) Na terenie objętym ustaleniami niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.
- 2) Zasilanie projektowanej sieci wodociągowej przewidziano z istniejącego wodociągu w ul. Sosnowej.

§ 19. Ustalenia dotyczące ogrzewania budynków i doprowadzenia gazu

- 1) Ogrzewanie budynków na terenach objętych ustaleniami planu przewiduje się z wykorzystaniem kotłowni lokalnych.
- 2) Stosowane rozwiązania techniczne i zastosowane paliwa winny zapewnić spełnienie dopuszczalnych norm emisji i stężeń substancji wpływających na zanieczyszczenie środowiska.
- 3) Doprowadzenie gazu ziemnego na terenie objętym ustaleniami niniejszego planu zagospodarowania przestrzennego przewiduje się do odbiorców z istniejących i projektowanych się sieci gazowych zgodnie z warunkami określonymi przez przedsiębiorstwo eksploatujące gazociągi.
- 4) Źródłem gazu w omawianym rejonie będą istniejące sieci gazowe w rejonie ul. 11 Listopada (róg ul. Krzywej).

ROZDZIAŁ 4. Ustalenia w zakresie obrony cywilnej

§ 20. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej należy przewidzieć ukrycia typu II wykonywane w podpiwniczeniach budynków (w przypadku realizacji piwnic) przez mieszkańców we własnym zakresie , w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa.

2. Oświetlenie zewnętrzne ulic należy przystosować do centralnego systemu zaciemniania i wygaszania .

DZIAŁ III – POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§ 21. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr VII/40/85 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Wasilkowie z 17 czerwca 1985 r. (Dz. U. W.B. Nr 10, poz. 162; zm. 1986 r. Nr 22, poz. 239; 1989 r. Nr 19, poz. 261; 1991 r. Nr 9, poz. 72; 1992 r. Nr 5, poz. 25, Nr 13, poz. 69, Nr 24, poz. 152, 153; 1993 r. Nr 1 poz. 5, Nr 2, poz. 13, Nr 9, poz. 50, Nr 11, poz. 66, Nr 15, poz. 83, 85, 86 Nr 18, poz. 98; 1994 r. Nr 4, poz. 18, Nr 24, poz. 138; 1996 r. Nr 26, poz. 94)

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wasilkowa.

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

Przewodniczący Rady
Marek Lebensztejn

m. WASILKÓW - MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OS. "LEŚNE II"

Załącznik
do uchwały NR IX/64/03
Rady Miejskiej w Wasilkowie
dnia 29 czerwca 2003r.

