

2 5 4 2

UCHWAŁA NR XXXII/199/05 RADY MIEJSKIEJ W WASILKOWIE

z dnia 29 września 2005 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej –
jednorodzinnej, o łącznej powierzchni 6,86 ha położonych na gruntach wsi Nowodworce w gminie Wasilków,
przyległych do ul. Gwiazdkowej w Białymstoku.**

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, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457) oraz art. 15 i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717; z 2004 r. Nr 6 poz. 41, Nr 141 poz. 1492) uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I – POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych i towarzyszącej zabudowy gospodarczej, obejmującej działki oznaczone w dotychczasowej ewidencji geodezyjnej numerami: 776, 1526, 1527/1, 3, 4, 5, 6 i 7, 1529/1, 2, 4, 5, 6, 11, 12, 13, 14, 17, 27, 29, 30, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 50 i 51, 1530/1 i 2, 1531/1 i część działek Nr. ew. 775, 1532 i 1604, o łącznej powierzchni 6,86 ha, położone na gruntach wsi Nowodworce w gminie Wasilków, woj. podlaskie.

§ 2. Integralne części planu stanowią:

- 1) część tekstowa stanowiąca treść niniejszej uchwały;
- 2) rysunek planu, sporządzony na mapie w skali 1:1000 stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy Wasilków, stanowiące załącznik Nr 2.

§ 3. W związku ze zmianą przeznaczenia w niniejszym planie gruntów rolnych na cele nierolne, przeznacza się grunty rolne pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 5,04 ha, w tym: kl. bonitacyjnej RIVb o pow. 0,16 ha, RV o pow. 0,84 ha, i RVI o pow. 4,04 ha, na tereny budowlane.

Zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych, o łącznej powierzchni 0,38 ha na cele nieleśne stanowiących własność prywatną, wyraził Wojewoda Podlaski – decyzją Nr XXIV/148/2000 z dnia 26 października 2000 r.

Pozostałe grunty, o łącznej pow. 1,44 ha, stanowią grunty budowlane, przeznaczone pod drogi uchwalone w poprzedniej edycji planu.

§ 4. Zmienia się dotychczasowe przeznaczenie terenów rolnych na cele zabudowy mieszkaniowej z towarzyszącymi usługami – w bezpośrednim sąsiedztwie gminnych ogrodów działkowych i terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej miasta Białegostoku, w sposób nie kolizyjny z otoczeniem i środowiskiem przyrodniczym.

- 1) rozwiązania architektoniczne zabudowy wymagają uwzględnienia tradycji regionalnych; zwłaszcza zachowania skali zabudowy istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie, kąta nachylenia dachów, stosowania materiałów budowlanych pochodzenia rodzimego i form architektonicznych charakterystycznych dla form zabudowy peryferyjnej miasta Białegostoku;
- 2) ogranicza się ewentualną uciążliwość programów usługowych do granic własnej działki;
- 3) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania – ściśle określone, wymagają ich uwzględnienia w pozwoleniu na budowę.

Linie rozgraniczające tereny jw. – postulowane, mogą ulegać zmianom w projekcie budowlanym – w zależności od uzasadnionych rozwiązań projektu budowlanego.

Nieprzekraczalne linie zabudowy od projektowanych linii rozgraniczających ulic wymagają zachowania odległości co najmniej 6,0 m., od granic działek sąsiednich wg szczegółowych ustaleń planu, a w przypadku ich braku wg wymogów warunków technicznych.

Nieprzekraczalne linie zabudowy, nie dotyczą elementów małej architektury i urządzeń podziemnych;

- 4) dopuszcza się zbliżnianie zabudowy mieszkaniowej i zabudowę gospodarczą, w zależności od potrzeb, zalecając jej lokalizację na granicy działek na zasadzie zbliżniaczenia, a także łączenie zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej w jedną bryłę budynku;
- 5) ustala się powierzchnię biologicznie czynną działki w zabudowie wolnostojącej miń. 70 %, w zabudowie z usługami nie mniej jak 50 %;
- 6) na etapie realizacji w przypadku odkrycia przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkiem, inwestor wraz z wykonawcą robót są zobowiązani wstrzymać wszelkie prace i przeprowadzić w niezbędnym zakresie badania archeologiczne terenu oraz sporządzić dokumentację na koszt inwestora finansującego roboty;
- 7) ustala się obowiązek zagospodarowania i uporządkowania terenu przed przystąpieniem do jego użytkowania;
- 8) do czasu realizacji planu, obowiązuje dotychczasowy, rolny i leśny sposób użytkowania terenu.

DZIAŁ II – USTALENIA PLANU

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

§ 5. Ustala się symbole przeznaczenia terenów i warunków ich zabudowy:

- 1) MN1 – Tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych dla otoczenia i towarzyszącej zabudowy gospodarczej;

Zabudowa parterowa z poddaszem użytkowym i możliwością podpiwniczenia, w zależności od potrzeb. Maksymalne wyniesienie parteru ponad teren, w przypadku podpiwniczenia do 1,50 m. Wymagane powiązanie przestrzenne zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie, w szczególności w zakresie zachowania kąta nachylenia połaci dachowych i ich kolorystyki, wymóg powyższy dotyczy grup budynków w ilości co najmniej 3 sztuk. Poziom okapów dachowych maksymalnie do 4,0 m. , w zabudowie gospodarczej do 3,0 m. , zalecany wysięg do 60 cm.

Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6,0 m. od linii regulacyjnej drogi. Dopuszcza się odstępstwo od powyższej zasady dla grup budynków (co najmniej szt. 3) lokalizowanych przy drogach od strony południowej i na skrzyżowaniach ulic, umożliwiającej ich wycofanie w głąb działki do 10,0 m.

Szerokość elewacji frontowych do 12,0 m., lokalizacja budynków szczytem do ulicy, a w przypadku zbliżniaczenia kalenicą do ulicy.

Nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do kalenicy dachu; mieszkaniowej – 9,50 m. od terenu przy wejściu do budynku, gospodarczej do 6,0 m.

Dachy strome, o symetrycznym kącie nachylenia od 40 do 45 ° w zabudowie mieszkaniowej i od 25 do 30 ° w zabudowie gospodarczej. Dopuszcza się zabudowę gospodarczą w odległości 1,5 m od granicy. W zabudowie gospodarczej zlokalizowanej na granicy działki, dachy jednospadowe o wspólnej kalenicy z budynkiem na działce sąsiedniej, z odprowadzeniem wody na własną działkę;

- 2) MN2 – Zabudowa mieszkaniowa, jednorodzinna – adaptowana. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę na warunkach określonych w p. 1;
- 3) UI – Usługi istniejące adaptowane, uciążliwość usług ogranicza się do granic własnej działki;
- 4) KL/12/5,5 – Projektowana droga zbiorcza kl. „L”, w liniach rozgraniczających 12,0 m. szerokość jezdni 6,0 m;
- 5) KD1/10/5,0 – Projektowane drogi, w ciągach istniejących dróg polnych, do obsługi wewnętrznej kl. „D”, w liniach rozgraniczających 10,0 m. dwukierunkowe, szerokość jezdni 5,0 m;
- 6) KD2/7/5,0 – Projektowane drogi jw., w liniach rozgraniczających 7,0 m., szerokość jezdni 5,0 m;
- 7) Dp/6,0 – ciągi pieszo jezdne, stanowiące konieczne dojazdy wewnętrzne, w liniach rozgraniczających 6,0 m.

ROZDZIAŁ 2 – Ustalenia w zakresie komunikacji

§ 6. Ustala się obsługę komunikacyjną; poprzez powiązanie dróg projektowanych z istniejącymi drogami. Projektowany układ komunikacyjny, wraz z miejscami postojowymi samochodów stanowi przestrzeń publiczną, sposób zagospodarowania której podlega uzgodnieniu z Zarządcą drogi.

ROZDZIAŁ 3 Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej

§ 7. Zasady uzbrojenia terenu w sieć wodociagową.

Zaopatrzenie w wodę z sieci zarządzanej przez Wodociągi Białostockie, na warunkach ustalonych przez Zarządcę sieci. Zasady przebiegu i ułożenia projektowanych przewodów wodociagowych, zgodnie z przykładowym rozrządem przedstawionym w rysunku planu.

§ 8. Zasady uzbrojenia terenu w sieć kanalizacji sanitarnej.

- 1) odprowadzenie ścieków sanitarnych do projektowanej kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych przez Wodociągi Białostockie. Lokalizacja niezbędnych przepompowni ścieków, wynikających z układu wysokościowego terenu w liniach rozgraniczających dróg gminnych.

Zasady przebiegu i ułożenia przewodów sanitarnych, zgodnie z przykładowym rozrządem przedstawionym w rysunku planu.

§ 9. Zasady odprowadzenia wód opadowych.

- 1) odprowadzenie wód opadowych powierzchniowe na własną działkę, wymagające odpowiedniego ukształtowania i wyprofilowania powierzchni działek.

§ 10. Zasady usuwania odpadów stałych.

- 1) usuwanie nieczystości stałych, systemem zorganizowanym, poprzez ustawienie pojemników bądź kontenerów i przekazywanie ich do odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (Dz. U. Nr 62, poz. 628 ze zm.) z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów i z ustawą z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (Dz. U. Nr 132, poz. 622 z późn. zm.);
- 2) lokalizację pojemników lub kontenerów na odpady stałe, zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących przepisach dotyczących miejsc gromadzenia odpadów stałych, obecnie zawarte w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75 poz. 690).

§ 11. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną.

- 1) przyjmuje się:
 - trasy przebiegu projektowanych linii NN kablowych w ciągach ulicznych, w sposób nie kolidujący z zagospodarowaniem terenu;
- 2) ustala się:
 - zasilanie w energię elektryczną obiektów na obszarze objętym planem poprzez przedłużenie istniejących sieci NN w liniach rozgraniczających dróg, na warunkach określonych przez właściwy Rejon Energetyczny;
- 3) dopuszcza się budowę linii NN jako napowietrznych, z ich lokalizacją w liniach rozgraniczających ulic.

§ 12. Zasady zaopatrzenia w ciepło.

Zaopatrzenie i lokalizacja Źródeł ciepła, wg rozwiązań indywidualnych, z wykorzystaniem ekologicznych nośników energii (gaz, olej opałowy, energia elektryczna itp. oraz drewno opałowe i biomasa z zastosowaniem wysokosprawnych, atestowanych pieców opałowych).

§ 13. Zasady rozwiązań telekomunikacyjnych.

Zakłada się obsługę telekomunikacyjną wykorzystującą istniejącą i projektowaną kanalizację kablową, na warunkach określonych przez Zarządcę kanalizacji. Sieć kablowa może być realizowana w liniach rozgraniczających ulic.

§ 14. Dopuszcza się zmianę rozrządu, na podstawie uzgodnień projektów budowlanych projektowanych sieci ze Starostwem Powiatowym.

§ 15. Uzbrojenie terenu w sieć wodociagową i kanalizacji sanitarnej odbywać się będzie przez właścicieli nieruchomości proporcjonalnie do posiadanych nieruchomości objętych planem, przed uzyskaniem pozwolenia na budowę obiektów kubaturowych. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy określa załącznik Nr 2.

§ 16. Ustalenia w sprawie obrony cywilnej.

- 1) ustala się obowiązek przystosowania pomieszczeń na ukrycia typu II, w okresie podwyższonej gotowości obronnej Państwa;
- 2) system wygaszania i zaciemniania oświetlenia zewnętrznego oraz alarmowania wg planu obrony cywilnej Miasta Wasilków.

§ 17. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska.

W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania inwestycji określonych planem na środowisko, przestrzegać należy jego ustaleń polegających na:

- 1) przestrzeganiu ustalonych wymogów architektonicznych zabudowy;
- 2) zaopatrzeniu użytkowników w wodę z wodociągu gminnego;
- 3) odprowadzenia ścieków sanitarnych do kanalizacji gminnej;
- 4) gromadzenie odpadów stałych w pojemnikach na każdej działce i ich usuwanie systemem zorganizowanym;
- 5) utwardzenie i wyprofilowanie nawierzchni dróg i parkingów;
- 6) kompleksowym zagospodarowaniu terenów po zakończeniu budowy, przed oddaniem obiektów do użytkowania.

DZIAŁ III – POSTANOWIENIA KOŃCOWE

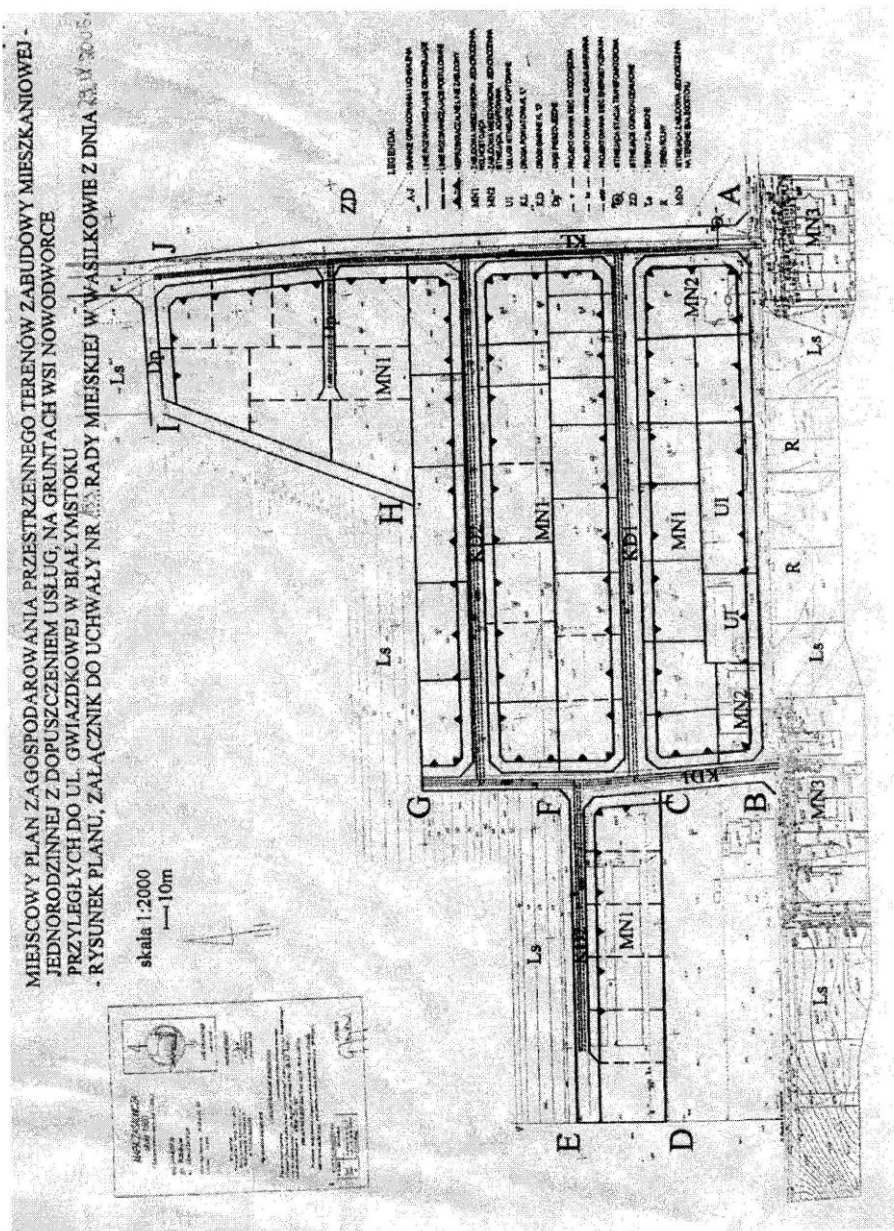
§ 18. W przypadku zbywania nieruchomości, objętych niniejszym planem, właściciel zobowiązany jest wnieść do budżetu Miasta Wasilków opłatę jednorazową w wysokości 30 %, w stosunku do wzrostu wartości tych nieruchomości w wyniku uchwalenia planu.

§ 19. W części uregulowanej niniejszą uchwałą, traci moc Uchwała Nr XLIV/257/02 Rady Miejskiej w Wasilkowie z dnia 29 sierpnia 2002 r.

§ 20. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wasilkowa.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

**Przewodniczący Rady
Marek Lebensztejn**



Załącznik Nr 2

do uchwały Nr XXXII/199/05
Rady Miejskiej w Wasilkowie
z dnia 29 września 2005 r.

Do uchwały Nr XXXII/199/05 Rady Miejskiej w Wasilkowie z dnia 29 września 2005 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej – jednorodzinnej na gruntach wsi Nowodworce w gminie Wasilków, przylegających do ul. Gwiazdkowej w Białymstoku.

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonej planem j.w. należących do zadań własnych gminy, odbywać się będzie:

- sieci wodociągowych i kanalizacji sanitarnych – ze środków właścicieli nieruchomości objętych planem, proporcjonalnie do powierzchni tych nieruchomości, realizacja których warunkuje uzyskanie pozwoleń na budowę obiektów kubaturowych,
- sieci elektrycznych – ze środków własnych Zakładu Energetycznego, zgodnie z ustawą Prawo Energetyczne,
- sieci gazowych – ze środków Zakładu Gazowniczego, zgodnie z ustawą j.w.,
- wykup terenu pod drogi gminne i realizacja nawierzchni drogowych – ze środków przewidzianych na ten cel w wieloletnim planie inwestycyjnym Gminy Wasilków w latach 2006-2016.