

UCHWAŁA NR/...../.....
RADY MIEJSKIEJ W WASILKOWIE
z dnia 2020 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu miasta Wasilkowa („Lisia Góra”) – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994 z późn. zm.¹) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2019r. poz. 506, poz.1309) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu miasta Wasilkowa („Lisia Góra”), po stwierdzeniu, że nie narusza on 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 2006 r. zmienionego uchwałami Rady Miejskiej w Wasilkowie: 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. oraz Nr XXXIX/343/17 z dnia 21 grudnia 2017 r., zwany dalej „planem”.

§ 2. 1. Plan składa się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz rysunku planu (załącznik Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 17,5 ha, położony w środkowej części miasta w rejonie ulicy Wojtachowskiej i Kruczej.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik Nr 1 – stanowiący część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000;

2) załącznik Nr 2 – stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik Nr 3 – stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z ustaleń planu, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **budynku pomocniczym** - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub inny ściśle związany z prawidłowym funkcjonowaniem terenu;

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2018 r. poz. 1000 oraz z 2019r. poz.60, poz.235, poz.730, poz.1009, poz.1524 .

- 2) **ciągu pieszo-jezdnym** – należy przez to rozumieć tereny służące dla ruchu pieszego oraz dojazdu do posesji pojazdów właścicieli, służb komunalnych i porządkowych, wraz ze ścieżkami rowerowymi, urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią;
- 3) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połączeń do płaszczyzny poziomej od 0° do 15°;
- 4) **grafiki przestrzennej** - należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie przestrzennych elementów graficznych, w tym liter;
- 5) **infrastrukturze technicznej** - należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące zaopatrywaniu w energię elektryczną i ciepłą, łączność, wodę, gaz oraz odprowadzające ścieki i wody opadowe;
- 6) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię, która oddziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **linii wydzielenia wewnętrznego** – należy przez to rozumieć linię wydzielającą część terenu, na której obowiązują ustalenia szczególne w stosunku do pozostałej części terenu;
- 8) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, przestrzeni publicznej, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 4;
- 9) **obiektach rekreacji** – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji, wypoczynkowi, a także inne z nimi związane, w tym między innymi amfiteatry, kina letnie, fontanny, górki saneczkowe, siłownie zewnętrzne, ścianki wspinaczkowe, ścieżki zdrowia, skateparki, parki linowe, strzelnice, stoły do gier, stoliki piknikowe;
- 10) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię usytuowania ścian zewnętrznych budynku od strony ulic, przestrzeni publicznych, sąsiednich terenów lub sąsiednich działek, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 4;
- 11) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć funkcję wskazaną dla danego terenu w ustaleniach planu;
- 12) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć funkcje inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lecz nie występują samodzielnie;
- 13) **słupie ogłoszeniowo-reklamowym** - należy przez to rozumieć budowlę w kształcie szerokiej, krótkiej kolumny służącej do prezentowania ogłoszeń i reklam;
- 14) **strefie ochrony pośredniej ujęć wody** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu strefę obejmującą obszary, na których obowiązują ustalenia uregulowane odrębnymi przepisami;
- 15) **strefie ekspozycji E** – należy przez to rozumieć oznaczoną na rysunku planu strefę obejmującą obszary stanowiące zabezpieczenie właściwego eksponowania zespołów i obiektów zabytkowych;

16) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;

17) **usługach** - należy przez to rozumieć nieuciążliwą działalność usługową, tj. nie powodującą przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska w miejscu lokalizacji i poza granicami nieruchomości;

18) **zbiorniku retencyjnym** - należy przez to rozumieć urządzenie wodne służące do spowolnienia i odprowadzenia nadmiaru wód opadowych, przy wykorzystaniu terenów nieutwardzonych, podmokłych, oczek wodnych oraz skupisk roślinności i zadrzewień;

19) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleni kształtowaną pod kątem izolacji akustycznej, optycznej oraz ograniczenia rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń, oddzielającą tereny o różnych funkcjach, w zagospodarowaniu której dopuszcza się lokalizację ścieżek spacerowych, dróg rowerowych, oświetlenia, elementów małej architektury, terenowych urządzeń sportowych;

20) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zieleni o walorach krajobrazowych, kształtowaną pod kątem przeznaczania na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, parkowe lub jako zieleni towarzyszącą przy obiektach budowlanych, w zagospodarowaniu której dopuszcza się lokalizację ścieżek spacerowych, dróg rowerowych, oświetlenia, elementów małej architektury, placów zabaw, terenowych urządzeń sportowych oraz zbiorników wodnych.

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

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające;

3) symbole terenu;

4) linie zabudowy, z odstępstwem dla następujących wyjątków:

a) budynków istniejących,

b) przedsionków i wiatrołapów o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,

c) nadbudowy budynków istniejących,

d) obiektów małej architektury,

e) elementów zewnętrznych budynków niezwiązanych z gruntem, takich jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą;

5) klasyfikacja ulic – dróg publicznych;

6) strefy ekspozycji E.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, są oznaczeniami elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami projektu planu.

§ 5. 1. W zakresie przeznaczenia ustala się, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 1) MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) U – tereny zabudowy usługowej, w tym z zakresu użyteczności publicznej;
- 3) P – tereny zabudowy produkcyjnej;
- 4) KPJ – ciągi pieszo-jezdne;
- 5) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 6) KD – tereny dróg publicznych.

2. Połączenie oznaczeń literowych w symbolu przecinkiem oznacza równorzędność danych funkcji, przy czym funkcje te mogą występować łącznie w dowolnych proporcjach lub wymiennie.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

1) ustala się:

- a) przy realizacji budynku o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej każdorazowo uwzględnienie w zagospodarowaniu terenu dojść, dojazdów, parkingów, placów zabaw, miejsc rekreacyjnych, w tym dla osób niepełnosprawnych,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy poszczególnych budynków z funkcją mieszkalną wielorodzinną – 600 m², nie dotyczy budynków projektowanych wzdłuż obowiązujących linii zabudowy,
- c) odległość między budynkami z funkcją mieszkaniową wielorodzinną – minimum 8 m, nie dotyczy budynków projektowanych wzdłuż obowiązujących linii zabudowy,
- d) przy realizacji ciągów pieszych uwzględnienie powiązania z przyległymi terenami, przestrzeniami publicznymi, zielenią urządzoną oraz przystankami komunikacji zbiorowej i infrastrukturą rowerową;
- e) lokalizację wejść do lokali usługowych od strony otaczających przestrzeni publicznych, niezależnie od wejść do części mieszkalnej budynku,
- f) stosowanie materiałów elewacyjnych, takich jak: cegła, kamień, drewno, tynki i materiały tożsame lub zbliżone kolorystyką do materiałów naturalnych, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. c,

- g) stosowanie dachówki lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach dachówki ceramicznej, z wyjątkiem dachów płaskich,
- h) dachy na obiektach budowlanych znajdujących się na jednej działce budowlanej lub realizowanych w ramach jednego zamierzenia inwestycyjnego - o jednakowej lub zbliżonej formie i kolorystyce,
- i) lokalizowanie obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nieprzekraczający linii zabudowy;
- j) zagospodarowanie terenu o symbolu 5.1ZP jako jedno zamierzenie inwestycyjne z dopuszczeniem etapowania, ujednolicone w zakresie:
 - nawierzchni,
 - oświetlenia,
 - oznakowania,
 - małej architektury;

2) dopuszcza się:

- a) realizację miejsc postojowych w formie budynków w całości lub w części o funkcji parkingowej (garażowej), parkingów (garaży) wielopoziomowych, podziemnych oraz terenowych, z uwzględnieniem § 7,
- b) wykończenie nawierzchni parkingów terenowych elementami rastrowymi,
- c) w budynkach o funkcji usługowej związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży - akcenty kolorystyczne na maksimum 20 % powierzchni elewacji;

3) zakazuje się lokalizowania wolno stojących, naziemnych zbiorników na gaz i paliwa płynne.

2. Minimalna wysokość budynków określona dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy wiatrołapów, łączników, obiektów tymczasowych oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

3. Maksymalna wysokość budynków określona dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych dotyczy budowli, obiektów lub urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Przeznaczenie w ustaleniach szczegółowych parterów budynków pod usługi, dotyczy części budynku położonej bezpośrednio od strony przestrzeni publicznych, bez konieczności realizacji jej na całej powierzchni parteru.

5. W zakresie lokalizacji elementów technicznego wyposażenia budynków, tj.: urządzeń i instalacji wentylacyjnych, klimatyzacyjnych, służących do pozyskiwania energii z promieniowania słonecznego oraz anten satelitarnych ustala się ich umieszczenie na dachach

płaskich z zastosowaniem elementów maskujących, takich, jak: żaluzje fasadowe, ściany lamelowe, trejaże z zastosowaniem roślinności lub inne osłony.

6. W zakresie realizacji ogrodzeń:

- 1) dopuszcza się ogrodzenia istniejące;
- 2) dopuszcza się grodzenie terenów usług oświaty, opieki zdrowotnej oraz innych terenów, których obowiązek grodzenia wynika z przepisów odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) w przypadku lokalizowania ogrodzeń, o których mowa w pkt 2 od strony przestrzeni publicznych, o których mowa w § 11 ustala się stosowanie żywoplotów lub form ażurowych, dla których powierzchnia prześwitów (otworów) nie może być mniejsza niż 40% powierzchni ażurowej części ogrodzenia między słupami;
- 4) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych.

7. W zakresie lokalizowania szyldów i tablic reklamowych ustala się:

- 1) powierzchnię poszczególnych szyldów i tablic reklamowych do 0,5 m²,
- 2) lokalizowanie ich w sposób nieprzesłaniający otworów okiennych i drzwiowych,
- 3) o ujednoliconym formacie w ramach poszczególnych budynków,
- 4) montowanych płasko na ścianie lub w formie semaforu, o wysięgu nie większym niż 0,7 m,
- 5) nie więcej niż 1 szyld lub 1 tablicę reklamową w rejonie wejścia do lokalu, w którym prowadzona jest działalność, przy czym łączna ich powierzchnia nie może przekroczyć 10 % powierzchni elewacji budynku,
- 6) preferowaną formę – neon, grafika przestrzenna.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) ustala się:
 - a) zachowanie i ochronę cennych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym egzemplarzy drzewostanu (tj. lip, klonów, dębów, wierzb, kasztanowców, jesionów, jarząbów) niekolidujących z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem,
 - b) wykonanie co najmniej 1 nasadzenia za wycięte drzewo w obrębie działki budowlanej lub terenu – nie dotyczy dróg publicznych oraz terenów przeznaczonych pod parkingi publiczne,

c) wprowadzenie zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 8 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie (nie dotyczy parkingów podziemnych, wielopoziomowych, wbudowanych w budynkach oraz miejsc postojowych w liniach rozgraniczających dróg),

d) w celu zatrzymania wód opadowych zaprojektowanie częściowych obniżen terenu w formie niecek, kanałów itp.,

e) pomiędzy strukturami terenowymi stosowanie rozwiązań technicznych umożliwiających regulację przepływu,

f) gospodarkę odpadami zgodnie z Wojewódzkim planem gospodarowania odpadami oraz przepisami prawa miejscowego,

g) dopuszczalny poziom hałasu dla poszczególnych rodzajów terenów:

- oznaczonych symbolem MW wskazuje się jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,

- w przypadku przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową z zakresu oświaty - jak dla budynków związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży

h) zachowanie ukształtowania terenu, z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b;

2) dopuszcza się:

a) realizację zieleni towarzyszącej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej w formie dachów zielonych,

b) niwelacje terenu w formie tarasowej w celu umożliwienia realizacji małowymiarowych boisk, urządzeń i obiektów sportu, rekreacji i wypoczynku,

c) stosowanie murów oporowych:

- o maksymalnej wysokości 1 m,

- jako obiektów związanych z prawidłowym funkcjonowaniem budynku, np. zjazd do garażu podziemnego;

3) zakazuje się:

a) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

b) realizacji zabudowy poza terenami wyznaczonymi do tego celu w ustaleniach szczegółowych,

c) przekraczania ustalonych przepisami odrębnymi standardów i norm jakości środowiska poza terenem objętym inwestycją;

d) dokonywania zmian ukształtowania terenu, które powodowałyby zmianę rzędnej wysokościowej terenu o więcej niż 1 m w stosunku do rodzimego gruntu, za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji infrastrukturalnych, komunikacyjnych oraz z zastrzeżeniem pkt 2 lit. b.

2. Obszar objęty planem znajduje się częściowo w strefie ochronnej komunalnych ujęć wód podziemnych i powierzchniowych dla Białegostoku w Jurowcach i Wasilkowie, w odniesieniu do której stosuje się przepisy dotyczące stref ochrony pośredniej zawarte w stosownym rozporządzeniu.

3. W celu ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, w tym Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 218 - Pradolina rzeki Supraśl wraz z jego projektowanym obszarem ochronnym, należy uwzględnić zakazy i nakazy zawarte w przepisach szczególnych oraz decyzjach administracyjnych dotyczących strefy ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 218 .

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

§ 8. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki archeologiczne, zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz niebędące zabytkami dobra kultury współczesnej.

§ 9. 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 służby konserwatorskie.

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem ustala się strefę E ochrony ekspozycji (oznaczoną odpowiednio na rysunku planu).

2. Dla terenów położonych w strefie, o której mowa w ust. 1 pkt. 1 ustala się:

- 1) wyłączenie terenu spod zabudowy kubaturowej ujemnie wpływającej na ekspozycję obszaru objętego ochroną (zabudowa kubaturowa powyżej 12 m wysokości);
- 2) uporządkowanie substandardowej zabudowy na przedpolu ekspozycji;
- 3) zakaz zalesień.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem w skład przestrzeni publicznych wchodzi:

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolami: KD-Z, KD-L;
- 2) tereny ciągów pieszo-jezdnych oznaczone symbolem KPJ;
- 3) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem ZP.

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

1) ustala się:

- a) stosowanie ujednoliconego systemu oznakowania ciągów komunikacyjnych;

b) stosowanie oświetlenia oraz pozostałych elementów wystroju i wyposażenia terenu w formach tworzących harmonijną kompozycję w ramach poszczególnych terenów;

2) dopuszcza się:

- a) słupy ogłoszeniowo-reklamowe,
- b) ogródki gastronomiczne - na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 3,
- c) wiaty przystanków autobusowych i kiosków - na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1.

Rozdział 6

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

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Na terenach 2.2MW i 5.2ZP występują częściowo tereny podlegające ochronie, na podstawie Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Białymstoku z dnia 15 maja 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Puszcza Knyszyńska PLB200003 (Podla.2014.1967), obowiązującym jako akt prawa miejscowego na Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Puszcza Knyszyńska PLB200003.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości;
- 2) nie ustala się minimalnych powierzchni działek.

2. Dopuszcza się dokonywanie podziałów w celu:

- 1) skorygowania granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 2) określenia praw własności;
- 3) poprawy warunków zagospodarowania działek sąsiednich;
- 4) wyznaczenia terenów pod obiekty infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

3. Linie rozgraniczające tereny, z wyjątkiem terenów publicznych, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu.

Rozdział 8

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

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów sezonowych, związanych z:
 - a) organizacją okresowych, plenerowych wystaw i ekspozycji, targów i innych wydarzeń oraz imprez o charakterze lokalnym lub ogólnomiejskim,
 - b) oficjalnie prowadzonymi robotami budowlanymi;
- 2) stacji: paliw, obsługi samochodów i autobusów;
- 3) usług pogrzebowych (w tym spopielnarni i spalarni zwłok);
- 4) warsztatów: samochodowych blacharskich i lakierniczych, kamieniarskich, stolarskich;
- 5) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 6) składowania, magazynowania i przetwarzania odpadów - nie dotyczy wstępnego przechowywania odpadów przez ich twórcę;
- 7) usług innych niż usługi, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 17;
- 8) garaży typu „blaszak”;
- 9) zabudowy bliźniaczej, szeregowej i grupowej.

§ 15. 1. Na części obszaru objętego planem znajdują się tereny objęte następującą formą ochronny, oznaczone odpowiednio na rysunku planu: Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 Puszcza Knyszyńska PLB200003.

2. Przy zagospodarowaniu terenów położonych na obszarach, o których mowa w ust. 1 należy uwzględnić zakazy i nakazy zawarte w przepisach szczególnych oraz decyzjach administracyjnych.

§ 16. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

- 1) lokalizację ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP w budynkach zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć na terenach przyległych do budynków);
- 2) dostosowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych do centralnego systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego ulic oraz budynków;
- 3) usytuowanie awaryjnych ujęć wody pitnej ze studni o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m;

- 4) system alarmowania mieszkańców w przypadku zagrożenia przez projektowane syreny o promieniu słyszalności nie większym niż 500 m.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 17.1. Układ komunikacyjny stanowią:

- 1) drogi publiczne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną: 1KD-Z ul. Wojtachowska, 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L ul. Żwirowa, 5KD-L ul. Krucza;
 - 2) ciągi pieszo-jezdne wraz z infrastrukturą techniczną oraz zielenią urządzoną: 6KPJ-9KPJ.
2. Ustala się obsługę komunikacyjną poprzez:
- 1) ulicę układu podstawowego 1KD-Z ul. Wojtachowska;
 - 2) ulice układu obsługującego: 2KD-L, 3KD-L, 4KD-L, 5KD-L;
 - 3) ciągi pieszo-jezdne: od 6KPJ do 9KPJ.
3. Szerokości w liniach rozgraniczających, terenów o których mowa w ust. 1 – zgodnie z odczytem geometrycznym na rysunku planu.
4. Zasady obsługi komunikacyjnej określono w przepisach szczegółowych.
5. Ustala się następujące minimalne wskaźniki obowiązującej liczby miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, w tym miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- 1) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 1,5 miejsca parkingowego na 1 mieszkanie;
 - 2) zakłady produkcyjne, centra logistyczne – na 100 zatrudnionych 15 miejsc postojowych;
 - 3) dla zabudowy usługowej z zakresu:
 - a) zamieszkania zbiorowego (hotel, motel, dom zakonny, dom pielgrzyma itp. - 15 miejsc postojowych na 100 łóżek,
 - b) gastronomii - 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 20 miejsc konsumpcyjnych,
 - c) handlu – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - d) administracji, biur – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - e) oświaty - 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych, w przypadku szkół wyższych dodatkowo – 5 miejsc postojowych na 100 studentów,
 - f) nie wymienionego w lit. a - e - 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
6. Dopuszcza się realizację miejsc postojowych jako parkingi:
- a) wbudowane w bryłę budynku,
 - b) podziemne, wyłącznie w sytuacji, gdy nie zostają zakłócone istniejące warunki wodne.

§ 18. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej w zakresie:

1) zaopatrzenia w wodę:

- a) docelowo z systemu sieci wodociągowej,
- b) sieć wodociągową sytuować w pierwszej kolejności w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych,
- c) do czasu realizacji systemu sieci wodociągowej dopuszcza się wykorzystanie własnych ujęć wodnych wyłącznie na terenie o symbolu 1U,P;

2) odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- a) docelowo do systemu sieci kanalizacji sanitarnej,
- b) sieć kanalizacji sanitarnej lokalizować głównie w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych,
- c) zakazuje się budowy i użytkowania:
 - zbiorników szczelnych,
 - oczyszczalni ścieków.

3) odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- a) dla terenów dróg publicznych, ciągów pieszo-jezdnym oraz parkingów i placów liczących powyżej 10 stanowisk postojowych - do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo do ziemi, pod warunkiem spełniania wymagań określonych w przepisach szczególnych,
- b) dla pozostałych terenów – w pierwszej kolejności do gruntu w granicach własnej działki, z uwzględnieniem § 7 ust. 1 pkt 1 lit. b-d,
- c) sieć kanalizacji deszczowej lokalizować głównie w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych,
- d) do sieci kanalizacji deszczowej;

4) zaopatrzenia w gaz:

- a) z istniejących i projektowanych sieci gazowych lub źródeł indywidualnych, z zastrzeżeniem § 6 ust. 1 pkt 3;
- b) sieć gazową lokalizować głównie w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

5) zaopatrzenia w ciepło z lokalnych lub indywidualnych źródeł, z zastosowaniem urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń, z dopuszczeniem rozwiązań wykorzystujących energię elektryczną i odnawialną;

6) zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych lub indywidualnych źródeł;
- b) realizowanie nowych linii elektroenergetycznych jako podziemnych,
- c) wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie indywidualnych rozwiązań technicznych z wykorzystaniem promieniowania słonecznego, z zastrzeżeniem § 6 ust. 4;
- d) sieć elektroenergetyczną lokalizować głównie w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych;

7) realizacji i dostępu do sieci teletechnicznych i telekomunikacyjnych:

- a) z sieci przewodowych i bezprzewodowych,
- b) realizację przewodowych sieci teletechnicznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako podziemnych, w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych,
- c) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z wyjątkiem masztów i wież wolnostojących (tj. nie umieszczonych na budynkach).

2. Dopuszcza się budowę, przebudowę i rozbudowę obiektów, sieci i przyłączy infrastruktury technicznej w terenach innych niż tereny dróg publicznych i wewnętrznych pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami planu.

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 19. 1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w sposób niezgodny z ustaleniami planu, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy.

2. Do czasu realizacji zagospodarowania ustalonego niniejszym planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

Rozdział 11

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 20. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z uchwaleniem planu, dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) U,P - przeznaczonych pod zabudowę usługową i produkcyjną - w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent);

- 2) U - przeznaczonych pod zabudowę usługową - w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent);
- 3) MW,U - przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową - w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent);
- 4) KPJ - przeznaczonych pod ciągi pieszo-jezdne - w wysokości 0% (słownie: zero procent);
- 5) ZP - przeznaczonych pod zieleń urządzoną - w wysokości 0% (słownie: zero procent);
- 6) KD-Z, KD-L - przeznaczonych pod drogi publiczne - w wysokości 0% (słownie: zero procent).

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 21. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się uwzględnienie przepisów ogólnych planu oraz przebiegu sieci infrastruktury technicznej.

§ 22. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U,P** **przeznacza się pod zabudowę usługową i produkcyjną** wraz z zielenią urządzoną.

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - 60%,
 - b) intensywność zabudowy - maksimum 2,6,
 - c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej - 20%,
 - d) maksymalną wysokość budynków - 10 m,
 - e) dachy – płaskie,
 - f) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych,
 - g) miejsca postojowe – zgodnie z § 17 ust. 5;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

§ 23. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2.1MW i 2.2MW** **przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z zielenią urządzoną**.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się funkcje usługowe realizowane w parterach budynków od strony przestrzeni publicznych, o których mowa w § 11.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - 40%,
- 2) intensywność zabudowy - maksimum 2,8,

- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej – 40 %,
- 4) maksymalną wysokość budynków
 - w strefie ekspozycji E - 12 m,
 - na pozostałym terenie 15 m,
- 5) dachy - płaskie,
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnymi,
- 7) miejsca postojowe – zgodnie z § 17 ust. 5;

§ 24. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 3MW,U przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i usługową wraz z zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust.1 funkcje usługowe ustala się co najmniej w parterach budynków od strony terenów o symbolach 1KD-Z, 2KD-L, 7KPJ.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - 40%,
- 2) intensywność zabudowy - maksimum 2,6,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej
 - a) dla zabudowy w całości o funkcji usługowej – minimum 30%,
 - b) dla zabudowy z funkcją mieszkaniową – minimum 40%,
- 4) maksymalną wysokość budynków
 - a) na części terenu wyznaczonej liniami wydzielenia wewnętrznego „B” – 10 m,
 - b) w strefie ekspozycji E - 12 m,
 - c) na pozostałym terenie 15 m,
- 5) dachy - płaskie,
- 6) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnymi,
- 7) miejsca postojowe – zgodnie z § 17 ust. 6;

§ 25. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 4.1MW i 4.2MW przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z zielenią urządzoną.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się funkcje usługowe realizowane w parterach budynków od strony przestrzeni publicznych, o których mowa w § 11.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - 40%,
- 2) intensywność zabudowy:
 - a) dla terenu o symbolu 4.1. MW - maksimum 2,4,

- b) dla terenu o symbolu 4.2. MW - maksimum 2,6,
- 3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej - 40%, w tym z uwzględnieniem pasa zieleni izolacyjnej, o którym mowa w lit. f,
- 4) maksymalną wysokość budynków:
 - a) na części terenu wyznaczonej liniami wydzielenia wewnętrznego „B” - 10 m,
 - b) na pozostałym terenie – 12 m,
- 5) dachy – płaskie,
- 6) pas zieleni izolacyjnej, oznaczony odpowiednio na rysunku planu,
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych,
- g) miejsca postojowe – zgodnie z § 17 ust. 5.

§ 26. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **5.1ZP** i **5.2ZP** przeznacza się pod zieleni urządzoną.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, jest przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się:

a) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej - 70 %, przy uwzględnieniu powierzchni obiektów, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 9 oraz przy uwzględnieniu powierzchni zbiornika retencyjnego;

b) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych;

c) miejsca postojowe – w liniach rozgraniczających dróg publicznych, bez określania wskaźnika;

2) dopuszcza się:

a) budowę nawierzchni utwardzonych i ścieżek w nawiązaniu do zagospodarowania sąsiednich terenów,

b) lokalizację:

- elementów wystroju i wyposażenia terenu, oświetlenia, murków itp. o ujednoliconym charakterze

- obiektów, o których mowa w §3 ust. 1 pkt 9.

c) lokalizację zbiornika retencyjnego.

§ 27. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **6MW** i **7MW** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z zielenią urządzoną.**

2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się funkcje usługowe realizowane w parterach budynków od strony przestrzeni publicznych, o których mowa w § 11.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - 40%,
- b) intensywność zabudowy - maksimum 2,6,
- c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej - 40%,
- d) maksymalną wysokość budynków - 12 m,
- e) dachy - płaskie
- f) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych,
- g) miejsca postojowe – zgodnie z § 17 ust. 5;

2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

§ 28. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 8U przeznaczony jest pod zabudowę usługową wraz z zielenią urządzoną.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - 50% ,
 - b) intensywność zabudowy - maksimum 2,5,
 - c) minimalną powierzchnię biologicznie czynną działki budowlanej – 30 % , w tym pas zieleni izolacyjnej, o którym mowa w lit. f,
 - d) maksymalną wysokość budynków - 12 m,
 - e) dachy - płaskie,
 - f) pas zieleni izolacyjnej, oznaczony odpowiednio na rysunku planu,
 - g) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i ciągów pieszo-jezdnych,
 - h) miejsca postojowe – zgodnie z § 17 ust. 5;

2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

§ 29. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KD-Z ul. Wojtachowska przeznaczony jest pod drogę publiczną klasy zbiorczej.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, są przeznaczone pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

3. Klasyfikacja techniczno-użytkowa dróg: „Z”.

4. W zakresie zagospodarowania pasów drogowych, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przekrój poprzeczny jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu;
- 2) zjazdy na przyległe tereny;

- 3) chodniki dla pieszych na terenach zabudowanych;
- 4) w zależności od potrzeb:
 - a) drogę rowerową,
 - b) miejsca postojowe,
 - c) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku,
 - d) zieleni urządzoną,
 - e) zieleni izolacyjną,
 - f) uzbrojenie techniczne.

§ 30. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **2KD-L projektowana, 3KD-L projektowana, 4KD-L ul. Żwirowa, 5KD-L ul. Krucza - przeznacza się pod drogi publiczne klasy lokalnej.**

2. Tereny, o których mowa w ust. 1, są przeznaczone pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

3. Dopuszcza się zagospodarowanie części terenów wyznaczonych liniami wydzielenia wewnętrznego „A”, jako : pętli autobusowej, miejsc postojowych.

4. Klasyfikacja techniczno-użytkowa dróg: lokalna oznaczona symbolem „L”.

5. W zakresie zagospodarowania pasa drogowego, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przekrój poprzeczny jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu;
- 2) zjazdy na przyległe tereny;
- 3) chodniki dla pieszych;
- 4) odprowadzanie wód opadowych z terenów komunikacyjnych w oparciu o istniejący i projektowany system odwadniania.
- 5) w zależności od potrzeb:
 - a) drogę rowerową,
 - b) miejsca postojowe,
 - c) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku,
 - d) zieleni urządzoną,
 - e) zieleni izolacyjną,
 - f) uzbrojenie techniczne.

§ 31. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **6KPJ – 9KPJ - przeznacza się pod ciągi pieszo-jezdne.**

2. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust. 1 może być związana z realizacją celu publicznego.

3. W zakresie zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) zjazdy na przyległe tereny;
- 2) chodniki
- 3) urządzenia służące utrzymaniu porządku,
- 4) miejsca postojowe,
- 5) zieleń urządzoną,
- 6) zieleń izolacyjną,
- 7) uzbrojenie techniczne.

Rozdział 13

Przepisy końcowe

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wasilkowa.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.