

**Załącznik Nr 1**  
do uchwały Nr XLIII/230/10  
Rady Miejskiej w Wasilkowie  
z dnia 25 marca 2010 r.

## **II ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY WASILKÓW**



### **STUDIUM OPRACOWAŁ ZESPÓŁ INSTYTUTU GOSPODARKI PRZESTRZENNEJ I MIESZKALNICTWA :**

kierująca pracami zespołu projektowego – mgr Wanda Stolarska  
członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie wpisana pod nr WA-258  
dr inż. Sławomir Anusz  
mgr inż. Karina Konarzewska  
mgr Grzegorz Mysliński  
mgr inż. Joanna Pasek  
mgr inż. Krzysztof Pogłód  
mgr inż. Beata Wójcik

### **AUTORZY I ZMIANY STUDIUM:**

inż. Elżbieta Krasowska  
członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie wpisana pod nr WA-096  
mgr inż. arch. Agnieszka Rzosińska  
mgr Katarzyna Kowalewska-Sewastianik

### **AUTORZY II ZMIANY STUDIUM:**

mgr inż. arch. Barbara Kurdybelska  
członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie wpisana pod nr WA-101  
mgr inż. arch. Przemysław Lipiński  
mgr Bożena Gajewska

**WASILKÓW 2010**

II ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY  
WASILKÓW

**POLITYKA PRZESTRZENNA**

(fragmenty tekstu ze zmianami naniesionymi pogrubioną *kursywą*)

## SPIS TREŚCI

<b>1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA I GMINY WASILKÓW ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW</b>	
1.1. Charakter przestrzeni.....	4
1.2. Predyspozycje oraz bariery rozwoju.....	4
1.3. Zasady kształtowania polityki przestrzennej.....	4
<b>2. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW</b>	
2.1. Obszary i obiekty prawnie chronione.....	5
2.2. Ujęcia i zasoby wodne.....	6
2.3. Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej.....	6
2.4. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych .....	7
2.5. Złoża kruszyw naturalnych, filary ochronne w złożu.....	7
2.6. Gospodarowanie odpadami.....	8
<b>3. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ</b>	
3.1. Historyczne układy przestrzenne.....	8
3.2. Wykaz obiektów i obszarów chronionych.....	9
3.3. Ochrona walorów kulturowych.....	19
3.4. Strefy ochrony konserwatorskiej.....	20
<b>4. KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI</b>	
4.1. Komunikacja drogowa.....	22
4.2. Komunikacja kolejowa.....	23
<b>5. KIERUNKI ROZWOJU I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ</b>	
5.1. Gospodarka wodno-ściekowa.....	23
5.2. Gospodarka odpadami.....	24
5.3. Zaopatrzenie w energię elektryczną, gaz i ciepło.....	24
5.4. Telekomunikacja.....	25
<b>6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM ORAZ O ZNACZENIU PONADLOKALNYM</b>	25
<b>7. OBSZARY, DLA KTÓRYCH ISTNIEJE OBOWIĄZEK SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH ORAZ OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ PLANY MIEJSCOWE</b>	
7.1. Obowiązek sporządzenia m.p.z.p. na podstawie przepisów odrębnych.....	2
7.2. Obowiązek sporządzenia m.p.z.p. na podstawie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.....	26
7.3. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić m.p.z.p. ....	26
<b>8. STRUKTURA FUNKCJONALNO – PRZESTRZENNA</b>	
8.1. Podział na jednostki planistyczne.....	26
8.2. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla poszczególnych terenów w jednostkach planistycznych.....	27
8.3. Kierunki zagospodarowania terenów.....	51
8.4. Tereny wyłączone spod zabudowy.....	52
8.5. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji.....	52
8.6. Tereny zamknięte.....	53

## 7. OBSZARY, DLA KTÓRYCH ISTNIEJE OBOWIĄZEK SPORZĄDZANIA PLANÓW MIEJSCOWYCH ORAZ OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ PLANY MIEJSCOWE

.

### 7.3. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

W studium określono obszary, dla których opracowanie miejscowego planu zagospodarowania byłoby wskazane ze względów:

- społeczno-ekonomicznych – pozyskanie terenów pod inwestycje z zakresu budownictwa jedno i wielorodzinnego oraz usług, co wstępnie zaspokoiłoby zwiększający się popyt na tereny inwestycyjne,
- planistycznych – w postaci kompleksowego zagospodarowania terenów inwestycyjnych z określeniem zasad podziału na działki budowlane i obsługą komunikacyjną oraz z urządzeniami infrastruktury technicznej,
- podniesienia atrakcyjności tych terenów poprzez określenie ładu przestrzennego i zasad zagospodarowania.

Za takie uznano w pierwszej kolejności tereny położone:

- 1) w jednostce planistycznej (**A**) wieś Rybniki – przy drodze krajowej nr 8;
- 2) w jednostce planistycznej (**E**) wieś Sochonie – przy nowoprojektowanej obwodnicy Wasilkowa;
- 3) w jednostce planistycznej (**E**) wieś Sochonie – przy terenach kolei;
- 4) w jednostce planistycznej (**E**) wieś Jurowce – przy nowoprojektowanej obwodnicy Wasilkowa;
- 5) w jednostce planistycznej (**F**) wieś Osowicze – przy granicy z Białymstokiem;
- 6) w jednostce planistycznej (G) miasto Wasilków – przy granicy z Białymstokiem i obecnej drodze krajowej nr 19;**
- 7) w jednostce planistycznej (**H**) wieś Nowodworce – przy drodze powiatowej w kierunku wsi Dąbrówki;
- 8) w jednostce planistycznej (**H**) wieś Nowodworce – przy drodze wojewódzkiej relacji Białystok – Supraśl nr 676;
- 9) w jednostce planistycznej (**I**) miasto Wasilków – między ulicą Polną a lasem **oraz w rejonie ulic: Wojtachowskiej i Kościelnej;**
- 10) w jednostce planistycznej (**J**) wieś Dąbrówki – przy drodze gminnej w relacji Wasilków – Dąbrówki;
- 11) w jednostce planistycznej (**K**) wieś Zapieczki – przy granicy z gminą Supraśl;
- 12) w jednostce planistycznej (**K**) wieś Studzianki – przy granicy z sołectwem Zapieczki;
- 13) w jednostce planistycznej (**M**) wieś Horodnianka – przy drodze gminnej w kierunku wsi Ponure;
- 14) w jednostce planistycznej (N) miasto Wasilków – teren przyległy do linii PKP i obwodnicy miejskiej (od strony południowej).**

## 8. STRUKTURA FUNKCONALNO-PRZESTRZENNA

## 8.2. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla poszczególnych terenów w jednostkach planistycznych

### Jednostka F – obręb Osowicze i obręb Sielachowskie:

F-ZC – cmentarz (projektowany) – zaleca się wykonanie koncepcji zagospodarowania cmentarza.

#### ***F-UK – usługi sakralne:***

- ***kościół lub kaplica,***
- ***zabudowa towarzysząca (plebania, budynki gospodarcze i inne).***

#### ***Warunki architektoniczno-urbanistyczne:***

- ***obiekt sakralny należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,***
- ***wysokości budynku nie określa się, będzie ona ustalona na etapie planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy,***
- ***teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 40% pow. działki, należy zagospodarować zielenią urządzoną,***
- ***wymogi dot. zabudowy towarzyszącej w zakresie ładunku przestrzennego należy przyjąć jak dla terenu E-UK.***

### Jednostka G – obręb Wasilków – część granicząca z Białymstokiem:

Tereny obrębu Wasilków położony w południowej części gminy przy granicy z miastem Białymstok pomiędzy drogą krajową nr 8 i nr 19. Rozwój funkcji usługowej, komercyjnej i rekreacyjnej. Zaplecze usługowo-handlowe dla miasta Białymstok i miasta Wasilków.

G-MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/usługi:

- zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 1000 m<sup>2</sup>,
- zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki – 50% pow. działki,
- warunki urbanistyczno-architektoniczne:
  - zaleca się przy zagospodarowaniu nowych działek budowlanych zachowanie charakterystycznego rozplanowania budynków i linii zabudowy na działce budowlanej,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy tak, aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie może przekraczać 12 m wysokości,
  - dachy na obiektach budowlanych znajdujących się na jednej działce powinny posiadać w miarę możliwości jednakowe spadki (zwłaszcza dotyczy to głównych połaci dachu) i jednakowe materiały, z których wykonano pokrycie dachu; zaleca się, aby dachy na budynkach funkcji podstawowych miały spadki od 25° do 45° i były pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach dachówki naturalnej,
  - zaleca się, aby elewacje budynków posiadały jednakową kolorystykę w obrębie poszczególnych działek budowlanych i wskazuje się, aby była to

kolorystyka charakterystyczna dla miejscowości; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,

- należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych.

**Ustalenia z zakresu obrony cywilnej:**

- **ulice wewnętrzne winny mieć szerokości uniemożliwiające ewentualne zagruzowanie,**
- **należy unikać projektowania tzw. ślepych uliczek.**

**Obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

**G-MW/U – zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna/usługi.**

**Warunki architektoniczno—urbanistyczne:**

- **zabudowa podstawowa – tzw. małe domy mieszkalne z dopuszczeniem funkcji usługowej,**
- **zalecana wysokość – do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,**
- **zalecana powierzchnia biologicznie czynna – min. 30% ogólnej powierzchni terenu, zagospodarowana jako zielenie urządzone,**
- **projektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym.**

**Ustalenia z zakresu obrony cywilnej:**

- **ulice wewnętrzne należy projektować w szerokościach uniemożliwiających ewentualne zagruzowanie,**
- **należy unikać projektowania tzw. ślepych uliczek.**

**Obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

.

G-UP – usługi publiczne – obiekty skansenu wsi Białostockiej do bezwzględnego zachowania.

G-UT – usługi turystyki:

- **zabudowa podstawowa – zabudowa szeroko pojmowanych usług związanych z turystyką,**
- **zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,**
- **zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki – 30% powierzchni działki,**
- **warunki urbanistyczno-architektoniczne:**
  - **nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,**
  - **zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzone,**
  - **należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych.**

G-ZD – ogródki działkowe – utrzymanie istniejącej funkcji; w przypadku likwidacji ogrodów działkowych zaleca się zagospodarowanie terenów na inne cele wskazane dla jednostki G.

**W odniesieniu do ogrodu projektowanego:**

**wymogi w zakresie zachowania ładu przestrzennego:**

- **zagospodarowanie ogrodu winno odbywać się w oparciu o koncepcję zagospodarowania przestrzennego opracowaną zgodnie ze statutem ogrodu.**

.

**Jednostka I – obręb Wasilków – miasto Wasilków:**

.

I-MN/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/usługi:

- zabudowa podstawowa - budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek – 1000m<sup>2</sup>,
- zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki – 50% powierzchni działki,
- warunki urbanistyczno-architektoniczne:
  - zaleca się przy zagospodarowaniu nowych działek budowlanych zachowanie charakterystycznego rozplanowania budynków i linii zabudowy na działce budowlanej,
  - zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby tereny mogły być prawidłowo obsługiwane bez potrzeby służebności dojazdów,
  - zabudowa podstawowa nie może przekraczać 12 m wysokości,
  - dachy na obiektach budowlanych znajdujących się na jednej działce budowlanej powinny posiadać w miarę możliwości jednakowe spadki (zwłaszcza dotyczy to głównych połączeń dachu) i jednakowe materiały z których wykonano pokrycie dachu; zaleca się, aby dachy na budynkach funkcji podstawowych miały spadki od 25° do 45° i były pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach dachówki naturalnej,
  - zaleca się, aby elewacje budynków posiadały jednakową kolorystykę w obrębie poszczególnych działek budowlanych i wskazuje się, aby była to kolorystyka charakterystyczna dla miejscowości; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
  - należy unikać grodzienia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych.

.

.

I-U/US/UO – usługi/usługi sportu/usługi oświaty:

- zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usługowe, sportowe, rekreacyjne, obiekty usług oświaty,
- zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki – 30% powierzchni działki,
- warunki urbanistyczno-architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - należy unikać grodzienia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych.

***I-UP/UO/US/MN – usługi publiczne/usługi oświaty,/usługi sportu/zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:***

***Warunki urbanistyczno-architektoniczne:***

- ***zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usługowe z zakresu usług publicznych, oświaty, sportu i innych,***
- ***powierzchnia działek i gabaryty poszczególnych budynków – uzależnione od charakteru i wymogów obiektu usługowego,***
- ***zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach poszczególnej działki – 30% pow. działki zagospodarowana jako zieleń urządzona,***

- projektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
- zabudowa uzupełniająca – budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne o wymogach z zakresu ładu przestrzennego jak dla terenu oznaczonego symbolem I—MN/U.

**Ustalenia z zakresu obrony cywilnej:**

- w obiektach użyteczności publicznej (z wyłączeniem obiektów kultu religijnego) należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć,
- na jednym z obiektów użyteczności publicznej należy przewidzieć wykonanie systemu alarmowego,
- ulice wewnętrzne projektować w szerokościach uniemożliwiających ewentualne zagruzowanie,
- należy unikać projektowania tzw. ślepych uliczek.

**Obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**

.  
. .  
.

**Jednostka N – pozostały obszar Gminy Wasilków z przewagą lasów, terenów rolnych, łąk i pastwisk, nieużytków i terenów powierzchniowej eksploatacji kruszyw:**

.  
.

**N-U – usługi:**

- zabudowa podstawowa – szeroko pojmowane obiekty usługowe,
- obiekty usługowe zlokalizowane wzdłuż trasy drogi ekspresowej nr 19 w sąsiedztwie terenów kolei (Wasilków) będą obsługiwane z projektowanych dróg serwisowych oraz istniejących dróg zbiorczych i lokalnych;
- zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek budowlanych – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki – 30% powierzchni działki,
- warunki urbanistyczno-architektoniczne:
  - nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym,
  - zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,
  - należy unikać grodzenia działek budowlanych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych.

**N-P/U – przemysł/ wytwórczość/ usługi / obiekty i urządzenia służące ochronie środowiska.**

**Warunki urbanistyczno-architektoniczne:**

- **charakter zabudowy: budynki przemysłowe, magazynowe, usługowe lub o funkcji mieszanej,**
- **uciążliwość obiektu mieszcząca się w granicach działki,**
  - **na przedmiotowym terenie nie mogą być lokalizowane obiekty mogące zanieczyszczać wody powierzchniowe lub podziemne,**
  - **wielkości działek będą uzależnione od rodzaju projektowanej inwestycji,**
  - **wysokości budynków nie określa się, gdyż będzie ona wynikała z założonej funkcji lub technologii,**
  - **powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie może być mniejsza od 20% pow. działki,**
  - **dojazd do terenu wyznacza się po trasie istniejącej drogi leśnej lub z drogi serwisowej usytuowanej równolegle do obwodnicy miejskiej,**

**Ustalenia w zakresie obrony cywilnej:**

- **należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć w zależności od ilości zatrudnionych osób w danym obiekcie – zgodnie z przepisami szczególnymi.**



***Obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.***