



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
CZĘŚCI OBSZARU MIEJSCOWOŚCI STUDZIANKI,  
GMINA WASILKÓW**

**WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU**



**SPORZĄDZIŁ:**

Burmistrz Wasilkowa

**OPRACOWANIE:**

Instytut Rozwoju Miast i Regionów  
ul. Targowa 45  
03 - 728 Warszawa

**W SKŁADZIE:**

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski  
mgr inż. Agnieszka Odolecka  
mgr inż. Anna Uszkur

**WARSZAWA 2022**

**UCHWAŁA Nr ...../...../22**  
**RADY MIEJSKIEJ W WASILKOWIE**  
**z dnia ..... 2022 r.**  
**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru**  
**miejscowości Studzianki, gmina Wasilków**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559, z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503), w związku z Uchwałą Nr XLIII/391/21 Rady Miejskiej w Wasilkowie z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miejscowości Studzianki, gmina Wasilków, stwierdzając, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miejscowości Studzianki, gmina Wasilków, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wasilków przyjętego 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., Rada Miejska w Wasilkowie uchwała co następuje:

**Rozdział 1**  
**Ustalenia ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miejscowości Studzianki, gmina Wasilków, którego granice określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miejscowości Studzianki, gmina Wasilków, zwany dalej „planem”, składa się z tekstu planu stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz załącznika nr 1 – rysunku planu sporządzonego na urzędowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 przyjętej do państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu – stanowiące załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – stanowiące załącznik nr 3;
- 3) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 4.

**§ 2.** Obowiązującymi ustaleniami rysunku planu są:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiary w metrach;
- 5) przeznaczenia terenów oznaczone symbolami terenów.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

§ 3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **minimalnej szerokości frontu działki** – należy przez to rozumieć najmniejszy dopuszczony ustaleniami planu wymiar działki od strony drogi publicznej lub drogi wewnętrznej, z których następuje główny wjazd na działkę liczony po najkrótszej linii łączącej punkty przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą drogi;
- 2) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli naziemnych i innych obiektów budowlanych a nie będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii przez takie elementy jak: schody zewnętrzne, gzymsy, balkony, tarasy, zadaszenia, okapy, pochylnie, rampy, jednak nie więcej niż o 2 m;
- 3) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu lub określonym sposobie zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony literowo-cyfrowym symbolem terenu;
- 4) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
- 5) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć usługi 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.

## **Rozdział 2**

### **Przeznaczenia terenów w planie**

§ 3. 1. Każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały identyfikatorem literowo-cyfrowym, tzw. „symbolem terenu”, w którym litery oznaczają przeznaczenie terenu, a występujące po nich cyfry oznaczają numer kolejnego terenu.

2. Ustala się następujące symbole terenów określające przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**;
- 2) teren zieleni objęty formami ochrony przyrody – **ZN**;
- 3) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej – **KDD**,
- 4) tereny dróg wewnętrznych – **KDW**.

3. Dla poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem terenu określone zostały ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 14 uchwały.

4. Ustala się linie rozgraniczające terenów dróg klasy dojazdowej oznaczone symbolem KDD jako granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

**§ 4.** Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:

- 1) dla zabudowy lokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem **MN** ustala się kolorystykę i formę elewacji:
  - a) elewacje tynkowane w jasnych kolorach, z wyłączeniem kolorów z grupy: niebieskich, fioletowych, zielonych i różowych;
  - b) kolorystyka elewacji musi być jednakowa dla wszystkich budynków na działce budowlanej z dopuszczeniem stosowania odcieni tego samego koloru, przy czym w zabudowie istniejącej należy przyjąć kolorystykę dominującą na działce budowlanej,
  - c) zakazuje się wykańczania elewacji budynków panelami z tworzyw sztucznych lub metalu, odpadami ceramicznymi i innymi obcymi dla tego regionu materiałami,
  - d) dopuszcza się zastosowanie materiałów tradycyjnych i ich naturalnych kolorach (drewno, kamień, cegła) lub szkło;
- 2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania gminy lub na potrzeby obsługi terenów objętych planem, z wyłączeniem obiektów i sieci infrastruktury elektroenergetycznej wysokich napięć, gazowej wysokiego ciśnienia, ropociągów, itp., można realizować na każdym terenie, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem, w sposób zgodny z ustaleniami planu.

### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu**

**§ 5.** Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej dopuszczonych planem;
- 3) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
  - a) zagospodarowanie ścieków na zasadach określonych w § 12 planu,
  - b) zakaz wprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i gospodarczych do ziemi,
  - c) zakaz składowania i magazynowania wszelkich odpadów w tym odpadów niebezpiecznych;
- 4) obowiązek ochrony przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez określenie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.:
  - a) dla terenów oznaczonych symbolem **MN** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych symbolem **ZN** dopuszczalny poziom hałasu musi być zgodny z poziomem hałasu dopuszczalnym dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 5) ochronę przed promieniowaniem elektromagnetycznym poprzez:

- a) utrzymanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności w miejscach przeznaczonych na pobyt ludzi,
  - b) realizację zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi z zachowaniem odległości od obiektów emitujących pola elektromagnetyczne zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację inwestycji z zakresu łączności publicznej wyłącznie na terenach oznaczonych symbolami MN jako infrastruktura telekomunikacyjna o nieznacznym oddziaływaniu w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 7) na obszarze planu zakazuje się lokalizacji urządzeń stacji radiokomunikacyjnych, stacji radionawigacyjnych i radiolokacyjnych i innych tożsamyh urządzeń.

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazu kulturowego**

**§ 6.** 1. Wskazuje się na rysunku planu stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- 1) Studzianki – część stanowiska/zabytku archeologicznego nr 5 w miejscowości, obszar AZP 35-88/nr 7 na obszarze; obozowisko? – wczesny brąz; późne średniowiecze;
  - 2) Studzianki – stanowisko/zabytek archeologiczny nr 3 w miejscowości, obszar AZP 35-88/nr 5 na obszarze; obozowisko? – mezolit.
2. W stosunku do obszarów, na których występują stanowiska archeologiczne mają zastosowanie przepisy odrębne o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

## **Rozdział 6**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 7.** 1. Ustala się następujące zasady kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) tereny dróg publicznych oznaczone symbolem KDD stanowią tereny o funkcji publicznej, ogólnodostępnej;
  - 2) na terenach o funkcji publicznej zakazuje się lokalizowania tymczasowej zabudowy usługowo-handlowej;
  - 3) zagospodarowanie obszaru z uwzględnieniem dostępu dla osób niepełnosprawnych zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania, w rozumieniu przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie wyposażenia, użytych materiałów oraz rozwiązań technicznych gwarantujących ogólnodostępny charakter przestrzeni.
2. Ustala się, że w granicach obszaru objętego niniejszym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów odrębnych.

## **Rozdział 7**

### **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**

**§ 8.** 1. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% -

zagospodarowanie terenów w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

3. Wskazuje się zgodnie z rysunkiem planu granicę Obszaru Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony Ostoja Knyszyńska PLH 200006 - w granicach obszaru Natura 2000 zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

4. Cały obszar planu znajduje się w granicach Obszaru Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Puszcza Knyszyńska PLB 200003 - w granicach obszaru Natura 2000 zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

5. Cały obszar planu znajduje się w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej im. Profesora Witolda Sławińskiego - w granicach otuliny parku krajobrazowego zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

6. Cały obszar planu znajduje się w strefie ochrony pośredniej komunalnych ujęć wód podziemnych i powierzchniowych dla Białegostoku w Jurowcach i Wasilkowie – zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zakazów określonych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 8**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 9. 1. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - minimalna powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem MN – 1500 m<sup>2</sup>.

2. W granicach obszaru objętego niniejszym planem miejscowym nie ustala się terenów przewidzianych do scalania i podziału nieruchomości, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 9**

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

§ 10. Zakazuje się zabudowy na terenie ZN.

## **Rozdział 10**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obsługi komunikacyjnej i systemu parkowania**

§ 11. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) drogi publiczne oznaczone symbolem **KDD** stanowią ciągi komunikacyjne o znaczeniu lokalnym oraz zapewniają obsługę komunikacyjną działek budowlanych;
- 2) drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW** zapewniają obsługę komunikacyjną przyległych terenów stanowiąc o ich dostępie do dróg publicznych;
- 3) do obiektów wymagających zapewnienia drogi pożarowej należy uwzględnić dojazd o parametrach zgodnych z przepisami odrębnymi;

2. Dla potrzeb obsługi komunikacyjnej obiektów budowlanych dopuszczonych niniejszym planem należy zapewnić miejsca postojowe dla samochodów osobowych oraz innych pojazdów według następujących wskaźników:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej minimum 2 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na jeden lokal mieszkalny;
- 2) dla obiektów i lokali zamieszkania zbiorowego minimum 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 100 miejsc noclegowych (łóżek);

- 3) dla obiektów handlowych minimum 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego oraz dla rowerów minimum 3 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego,
  - 4) dla pozostałych usług minimum 3 miejsca postojowe dla samochodów osobowych na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu użytkowego.
3. Potrzeby parkingowe należy realizować w granicach tej samej działki budowlanej.
  4. Realizacja miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 11**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami**

**§ 12.** 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) lokalizacja sieci i przyłączy wodociągowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - c) nowo realizowana wodociągowa sieć rozdzielcza o minimalnej średnicy 110 mm,
  - d) w ramach realizowanej sieci należy uwzględnić rozmieszczenie hydrantów zapewniających możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z dopuszczeniem wykorzystania gromadzonych wód opadowych do celów przeciwpożarowych,
  - e) dopuszcza się zachowanie istniejących ujęć wód podziemnych i wykonanie nowych do czasu objęcia terenu siecią wodociągową,
  - f) nowe ujęcia wody nie mogą stanowić przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
  - a) dla całego obszaru planu ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych siecią kanalizacyjną do oczyszczalni ścieków,
  - b) lokalizacja sieci i przyłączy kanalizacji sanitarnej w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - c) nowo realizowane przewody sieci kanalizacyjnej sanitarnej o minimalnej średnicy 200 mm,
  - d) do czasu objęcia obszaru siecią kanalizacyjną dopuszcza się stosowanie bezodpływowych zbiorników na ścieki;
- 3) zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych:
  - a) dla terenów dróg publicznych klasy dojazdowej (KDD) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej,
  - b) do czasu realizacji kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanałów krytych, rowów otwartych, zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych, z uwzględnieniem warunków wodno-glebowych, w stopniu gwarantującym zabezpieczenie terenu przed zalewaniem wodami deszczowymi lub roztopowymi,

- c) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z działek budowlanych oraz dróg wewnętrznych do sieci kanalizacji deszczowej, do ziemi oraz do zbiorników retencyjnych i dołów chłonnych w granicach własnej działki,
  - d) przed zrzutem do odbiorników wody opadowe i roztopowe podlegają podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - e) w przypadku niewystarczającej chłonności terenu, należy wyposażyć działki budowlane w zbiorniki retencyjne zabezpieczające przed skutkami deszczy nawalnych oraz okresowych podtopień;
- 4) zaopatrzenie w gaz:
- a) zaopatrzenie w gaz z sieci istniejących i projektowanych,
  - b) lokalizacja sieci i przyłączy gazowych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - c) nowo realizowane gazociągi o minimalnej średnicy 32 mm,
  - d) dopuszcza się realizację alternatywnych źródeł gazu, w szczególności zbiorników na gaz płynny;
- 5) zaopatrzenie w ciepło:
- a) dla całego obszaru planu ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła, zasilanych energią elektryczną lub z urządzeń o niskiej emisji zanieczyszczeń lub z odnawialnych źródeł w formie mikroinstalacji, z wykluczeniem energii wiatru, z dopuszczeniem łączenia źródeł pozyskiwanego ciepła,
  - b) ograniczenia i zakazy w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw, na zasadach określonych przepisami odrębnymi;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną:
- a) dla obszaru planu ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych niskiego i średniego napięcia,
  - b) realizacja nowych sieci średniego i niskiego napięcia oraz przyłączy elektroenergetycznych wyłącznie jako sieci podziemne,
  - c) dopuszcza się remont, rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych lub budowę nowych linii elektroenergetycznych po śladzie istniejących,
  - d) lokalizacja sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - e) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie mikroinstalacji, z wykorzystaniem promieniowania słonecznego,
  - f) realizacja stacji transformatorowych na warunkach określonych w § 4 pkt 2;
- 7) dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych:
- a) dla całego obszaru planu ustala się realizację nowych przewodowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych jako sieci podziemne,
  - b) lokalizacja kablowych sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych na zasadach określonych przepisami odrębnymi,
  - c) dla stacji bazowych telefonii bezprzewodowej ustala się realizację na warunkach określonych w § 5 pkt 8.

2. W zakresie gospodarki odpadami ustala się - zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.



## **Rozdział 12**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów**

§ 13. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem:

- 1) zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
- 2) obiektów przeznaczonych do czasowego użytkowania w trakcie realizowania robót budowlanych, położonych na terenie budowy.

## **Rozdział 13**

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w wysokości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 0%.

## **Rozdział 14**

### **Ustalenia szczegółowe**

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **MN-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) budynki mieszkalne jednorodzinne w formie wolno stojącej,
  - b) lokale użytkowe z usługami nieuciążliwymi,
  - c) dopuszcza się budowę budynków gospodarczych, garażowych lub gospodarczo-garażowych jako wolno stojące lub dobudowane do budynku mieszkalnego jednorodzinnego,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy – 20% powierzchni działki budowlanej,
  - g) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy – 0,01,
  - h) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy – 0,5,
  - i) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne – 2,
    - budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe – 1,
  - j) maksymalna wysokość zabudowy:
    - budynki mieszkalne jednorodzinne – 10 m,
    - pozostałe obiekty – 6 m,
  - k) dachy:
    - dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, przy czym główne połacie dachu muszą posiadać jednakowy spadek,
    - pokrycie dachów: dachówka ceramiczna, blachodachówka, dachówka cementowa, w kolorze naturalnym dachówki ceramicznej lub jej odcieniach,
    - ustala się, że rodzaj i kolor pokrycia musi być jednakowy dla wszystkich budynków na działce budowlanej,
- 3) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej – 1500 m<sup>2</sup>;

- 4) zasady obsługi w zakresie komunikacji na warunkach określonych w § 11;
- 5) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej na warunkach określonych w § 12.

**§ 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZN-1** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zieleni objęty formami ochrony przyrody;
- 2) zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem § 6, § 8 i § 10;
  - b) dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 11.

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDD-1** i **KDD-2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) drogi oznaczonej symbolem KDD-1 – zmienna od 8 m do 15 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) drogi oznaczonej symbolem KDD-2 – 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) zasady zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 12.

**§ 18.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDW-1** i **KDW-2** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – droga wewnętrzna;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) drogi oznaczonej symbolem KDW-1 – zmienna od 6 m do 9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) drogi oznaczonej symbolem KDW-2 – 5 m, zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się realizację części pieszej i jezdnej w jednym poziomie bez rozróżnienia między częścią pieszą i jezdnią,
  - b) dla drogi oznaczonej symbolem KDW-1 ustala się nawierzchnię nieutwardzoną lub utwardzoną żwirem lub grysem kamiennym;
- 4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej – na warunkach określonych w § 12.

## **Rozdział 15**

### **Postanowienia końcowe**

**§ 19.** 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Wasilkowa.

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

3. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Wasilkowie.

## UZASADNIENIE

### do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miejscowości Studzianki, gmina Wasilków

Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r., poz. 741, z późn. zm.) w celu ustalenia przeznaczenia terenów oraz określenia sposobów ich zagospodarowania i zabudowy Rada Miejska w Wasilkowie w dniu 26 sierpnia 2021 r. podjęła Uchwałę Nr XLIII/391/21 w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miejscowości Studzianki, gmina Wasilków.

Plan obejmuje obszar o powierzchni około 14 ha położony we wschodniej części gminy. Aktualnie przedmiotowy teren nie jest objęty obowiązującym planem miejscowym.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Wasilków przyjętym Uchwałą Nr XXXIX/229/06 Rady Miejskiej w Wasilkowie z dnia 27 kwietnia 2006 r., zmienionym 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., na przedmiotowym terenie przewiduje się następujące funkcje:

- zabudowa zagrodowa/jednorodzinna/usługi – symbol K-MR/MN/U-4;
- łąki, pastwiska, nieużytki – N-ZR-14.

Część obszaru znajduje się w granicach szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia 1%.

Na obszarze o znacznym symbole K-MR/MN/U studium przewiduje:

- *zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,*
- *zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę – 3000m<sup>2</sup>,*
- *zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki – 60% powierzchni działki,*
- *warunki urbanistyczno – architektoniczne:*
  - *nowoprojektowaną zabudowę należy dostosować do tradycyjnej zabudowy wsi pod względem gabarytów, kształtu i koloru dachu, pokrycia dachu, kolorystyki elewacji, detali architektonicznych,*
  - *zaleca się przy zagospodarowaniu nowych działek budowlanych lub siedliskowych, zachowanie charakterystycznego rozplanowania budynków i linii zabudowy na działce budowlanej,*
  - *zaleca się dokonywanie podziałów na nowe działki budowlane i siedliskowe z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący układ drogowy,*
  - *zaleca się przy dokonywaniu podziałów i zagospodarowaniu działek siedliskowych i budowlanych uwzględnianie charakterystycznego ukształtowania terenu,*
  - *zabudowa podstawowa nie może przekraczać 10 m wysokości,*
  - *dachy na obiektach budowlanych znajdujących się w obrębie jednego siedliska lub na jednej działce budowlanej 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, należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami*

*plastykowymi lub metalowymi, szkłem, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,*

- *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 i siedliskowych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych.*

Przedmiotowy projekt planu uwzględnia i dostosowuje przeznaczenia obszaru opracowania do aktualnej polityki przestrzennej gminy wyrażonej w ww. Studium.

Mając na względzie powyższe, zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stwierdza się, że przewidywane rozwiązania nie naruszają ustaleń studium.

Na potrzeby sporządzanego planu przeprowadzono przeanalizowano stan własności oraz poddano ocenie istniejące uwarunkowania, w tym ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków, walory architektoniczne i krajobrazowe.

Przedmiotem ustaleń planu stosownie do uwarunkowań obszaru opracowania są następujące elementy:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu w tym krajobrazu kulturowego,
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu,
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 9) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
- 10) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości,
- 11) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych.

Obszar planu znajduje się w całości w granicach Obszaru Natura 2000 – Obszar Specjalnej Ochrony Puszcza Knyszyńska PLB 200003, w otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej im. Profesora Witolda Sławińskiego oraz w strefie ochrony pośredniej komunalnych ujęć wód podziemnych i powierzchniowych dla Białegostoku w Jurowcach i Wasilkowie. Ponadto częściowo położony jest w granicach Obszaru Natura 2000 – Specjalny Obszar Ochrony Ostoja Knyszyńska PLH 200006. W południowo-wschodniej części niewielki fragment stanowi obszar szczególnego zagrożenia powodzią na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%. Na przedmiotowym terenie zlokalizowane są dwa stanowiska archeologiczne (jedno w całości, a drugie częściowo) ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Sporządzenie projektu planu zostało poprzedzone analizami stanu istniejącego zagospodarowania, stopnia wyposażenia obszaru w infrastrukturę techniczną, oceną walorów architektonicznych i krajobrazowych, występowanie obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. Przeprowadzono analizę własności, aktualnego stanu prawnego nieruchomości objętych planem oraz potrzeb dysponentów terenu. Ponadto, zidentyfikowano potrzeby interesu publicznego oraz rozwoju infrastruktury technicznej, zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody oraz wymagania ochrony zdrowia i bezpieczeństwa ludzi i mienia. Wnioski z powyższych analiz oraz zdefiniowane potrzeby mają swoje odzwierciedlenie w planie w postaci wskazanego układu funkcjonalnego oraz zasad zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ustalając przeznaczenie terenu Burmistrz Wasilkowa ważył interes publiczny i prywatny, w tym zgłaszane wnioski i uwagi. Sposób rozpatrzenia wniosków i uwag ma swoje odzwierciedlenie w dokumentach proceduralnych oraz załącznikach do uchwały. Plan uwzględnia wymogi art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), przez co realizuje wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy.

Ustalenia planu respektują zasady uniwersalnego projektowania, stosownie do zakresu opracowania, w szczególności zasad zagospodarowania terenów o funkcji publicznej.

W ramach przeprowadzonej procedury sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko projektu planu, w której przeanalizowano sposób uwzględnienia wymagań ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego, ochrony bezpieczeństwa ludzi i mienia i zawarto ocenę zasadności przyjętych rozwiązań wraz z ewentualnymi skutkami. W prognozie skutków finansowych uchwalenia planu przedstawiono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz realizacji inwestycji celu publicznego wraz z oceną ich wpływu na finanse Gminy, przy uwzględnieniu walorów ekonomicznych przestrzeni i stanu własności i władania nieruchomościami.

W trakcie opracowania projektu planu przeprowadzono, określoną w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503) procedurę formalno – prawną z uwzględnieniem 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. 2373, z późn. zm.). Obwieszczenia, zawiadomienia oraz dokumenty z poszczególnych etapów procedury w stosownym zakresie były zamieszczane na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Wasilkowie.

Projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko po uzyskaniu pozytywnej opinii Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej udostępniony był do opiniowania i uzgadniania właściwym organom i instytucjom.

W dniach od ..... do ..... r. projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu. W trakcie wyłożenia projektu planu w dniu ..... r. odbyła się publiczna dyskusja nad rozwiązaniami przyjętymi w planie. Do projektu planu wpłynęło ..... uwag.

Procedura sporządzania planu została przeprowadzona z uwzględnieniem strategicznej oceny oddziaływania na środowisko w zakresie zawartym w art. 39, art. 40, art. 42, art. 53, art. 54 i art. 55 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. 2373, z późn. zm.). Zapewniono możliwość czynnego udziału społeczeństwa oraz składania uwag i wniosków w formie i terminie określonych ww. ustawą 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.

Rada Miejska w Wasilkowie podjęła w dniu ..... roku Uchwałę Nr ..... w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wasilków oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Z przeprowadzonej analizy ekonomicznej wynika, że uchwalenie planu jest niekorzystne dla Gminy Wasilków. Największe wpływy może wygenerować tzw. renta planistyczna, ale przy założeniu, że 50% nieruchomości będzie podlegać sprzedaży w czasie 5 lat od uchwalenia planu. Największe wydatki związane są z budową dróg. Należy jednak mieć na uwadze, że układ komunikacyjny oparto na działkach drogowych będących posiadaniu Gminy, które zostały poszerzone do standardu dróg publicznych klasy dojazdowej.

Przedmiotowy plan poprawia i stwarza nowe możliwości inwestycyjne na tym terenie, a zarazem chroni obszar przed niekontrolowanym rozpraszaniem zabudowy na tereny objęte formami ochrony przyrody.

Mając na względzie powyższe zaleca się uchwalenie przedmiotowego planu z uwagi na konieczne działania porządkujące stan prawny, w szczególności w zakresie komunikacji oraz ochronne w zakresie walorów przyrodniczych i krajobrazowych przedmiotowego obszaru.

Zasady finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy, określono w załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.