

UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ W WASILKOWIE
z dnia2015 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sochonie
w gminie Wasilków**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515 i 1890) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199, 443, 774, 1265, 1434, 1713, 1777, z 2016 r. poz.1830 i 1890), w związku z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2015 r. poz. 909,1338 i 1635) uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I – POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sochonie w gminie Wasilków nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego 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. oraz Nr LIV/386/14 z dnia 24 września 2014 r.

§ 2. 1. Uchwała się miejscowy planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Sochonie w gminie Wasilków, z przeznaczeniem pod zabudowę usługową i produkcyjną, oznaczoną symbolem UP, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 2,4662 ha stanowiący działki Nr 171/15, 171/16, 171/17 i 171/18 w obrębie geod. Sochonie w narożniku ulic Transportowej i Dorzeczej.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są załącznik Nr 1, o którym mowa w ust.1 oraz:

- 1) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 2) załącznik Nr 3 – określający sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

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

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) linii zabudowy nieprzekraczalnej – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki;
- 3) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy

zewnątrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;

- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni zabudowy pomnożonej przez ilość kondygnacji do powierzchni działki budowlanej;
- 6) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleni pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu oraz oddzielającą funkcjonalnie i optycznie, stanowiącą pas zwartej zieleni w formie różnicowanych nasadzeń drzew i krzewów (w tym zimozielonych);
- 7) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleni towarzysząca przy obiektach budowlanych.

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

§ 4. 1. Spośród oznaczeń graficznych na rysunku planu ustaleniami obowiązującymi są:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole i oznaczenia terenu;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i postulatywny.

DZIAŁ II – USTALENIA PLANU

ROZDZIAŁ 1. Przeznaczenie terenów oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy.

§ 5. 1. Teren oznaczony symbolem **UP** przeznacza się pod zabudowę usługową i produkcyjną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie podstawowe przewiduje się realizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z działalnością usługową i produkcyjną oraz magazynów, składów, dróg wewnętrznych, placów, parkingów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej itp.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się funkcję mieszkaniową wyłącznie dla osób związanych z funkcjonowaniem, obsługą i dozorem obiektów usługowych i produkcyjnych.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % działki budowlanej;
 - 2) minimalny teren biologicznie czynny – 25 % działki budowlanej;
 - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8;
 - 4) wysokość budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12 m;
 - 5) dachy kształtowane indywidualnie;
 - 6) miejsca postojowe:
 - a) dla klientów – minimum 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla zatrudnionych – zgodnie z potrzebami, ale nie mniej niż 25 miejsc postojowych na 100 pracowników. .
5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) częścią dostępną dla klientów i administracyjną zabudowy należy kształtować frontem do ulic Transportowej i Dorzeczej;
- 2) place składowe i gospodarcze należy lokalizować w głębi działki budowlanej oraz przysłonić od strony ulic Transportowej i Dorzeczej budynkiem z częścią administracyjną, zielenią izolacyjną lub innymi elementami zagospodarowania;
- 3) teren pomiędzy fasadą frontową budynku, a linią rozgraniczającą drogi należy przeznaczyć na dojścia do budynku, miejsca postojowe i zieleni urządzoną z elementami małej architektury;
- 4) przy realizacji parkingów należy wprowadzić zieleni wysoką w proporcji 1 drzewo na każde 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie;
- 5) od strony północnej, sąsiadującej z doliną rzeki Czarnej należy wprowadzić zieleni izolacyjną;
- 6) obsługa komunikacyjna – z przyległych ulic Transportowej i Dorzeczej pojazdami o rzeczywistej masie całkowitej poniżej 10 ton do czasu dostosowania parametrów tych ulic dla potrzeb pojazdów o masie większej.

Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego.

§ 6. 1. W obrębie jednej działki budowlanej należy realizować zabudowę tworzącą spójną całość przestrzenną i użytkową o jednorodnej formie architektonicznej, rodzaju wykończenia i kolorystyce.

2. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej, ustala się następujące zasady kolorystyki zabudowy:

- 1) ściany zewnętrzne budynków, jeżeli są tynkowane, należy projektować białe lub w kolorach jasnych, o niskim nasyceniu barw, z dopuszczeniem akcentów w kolorach ciemniejszych (nie dotyczy elewacji wykonanych z materiałów naturalnych np. kamień, cegła, drewno); ?
- 2) dachy inne niż płaskie należy projektować w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu.

§ 7. 1. Ogrodzenia działek od strony przyległych do granic planu dróg powinny być jednorodne i estetycznie; każdy następny inwestor powinien dopasować się do ogrodzenia pierwszego inwestora, w zakresie wysokości i stosowanych materiałów.

2. Wysokość ogrodzenia powinna wynosić nie więcej niż 1,7 m od poziomu ulicy; należy używać materiałów takich jak kamień, cegła, drewno i metal.

4. Zamiast ogrodzeń preferowane są żywopłoty z roślin zimo zielonych.

§ 8. 1. W zakresie stosowania nośników reklamy:

1) ustala się możliwość umieszczania nośników reklamy:

- a) na budynkach – zgodnie z zasadami określonymi w ust. 2,
- b) jako wolno stojących – zgodnie z zasadami określonymi w ust. 3,
- c) reklam remontowo-budowlanych tj. nośników reklamy umieszczanych na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowanych wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych, ale nie dłużej niż na okres 1 roku;

2) zabrania się:

- a) stosowania innych rodzajów nośników reklamowych, niż ustalonych w ust. 1,
- b) umieszczania nośników reklamowych na drzewach, ogrodzeniach i w miejscach nie spełniających wymagań ust. 2 i ust. 3.

2. W zakresie umieszczania szyldów i nośników reklamy na budynkach:

1) ustala się:

- a) umieszczanie szyldów wyłącznie na ścianach budynków w kondygnacji parteru, w rejonie wejścia do budynku, z nakazem stosowania ujednoliconych formatów w ramach poszczególnych budynków,
- b) umieszczanie nośników reklamy na elewacjach frontowych budynków wyłącznie w pasie nad oknami parteru,
- c) łączną powierzchnię wszystkich powierzchni szyldów i nośników reklamy na jednej ścianie budynku – nie więcej niż 20 % powierzchni tej ściany;

2) dopuszcza się inny sposób umieszczania szyldów i reklam, niż określono w pkt.1. jeżeli wynika on z projektu budowlanego na etapie pozwolenia na budowę;

3) zabrania się przesłaniania szyldami i reklamami okien, drzwi i innych istotnych elementów budynku oraz detali ich wystroju architektonicznego m.in. balustrad, gzymsów, pilastrów, portali (nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych).

3. W zakresie umieszczania wolno stojących nośników reklamy:

1) ustala się:

- a) wielkość powierzchni ekspozycji reklamy do 6 m²,
- b) maksymalną wysokość wolno stojących nośników reklamy, liczoną od powierzchni terenu do najwyższego punktu obiektu reklamowego – 6 m.

ROZDZIAŁ 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 9. 1. Teren objęty granicami planu położony jest w:

1) obszarach Natura 2000:

- a) Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) „Puszcza Knyszyńska” (PLB 200003),
- b) projektowanym Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk (SOO) „Ostoja Knyszyńska” (PLH 200006);

2) otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej – w strefie O₂ (obszar osadniczo – rolno – leśny).

2. Przedsięwzięcia planowane w obszarze planu, które mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko na zasadach określonych w obowiązujących przepisach szczególnych oraz zastosowania rozwiązań niwelujących ewentualne negatywne oddziaływanie na środowisko, a zwłaszcza na obszary Natura 2000, przedmiot ich ochrony i integralność tych obszarów.

3. W obszarze planu wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

4. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego drzewostanu niekolidującego z przyszłym zagospodarowaniem;
- 2) zagospodarowanie terenu, wolnego od zabudowy i infrastruktury, zielenią urządzoną, stanowiącą harmonijne uzupełnienie planowanej zabudowy, podkreślającą jej walory przestrzenne i użytkowe;
- 3) wprowadzenie zieleni izolacyjnej od strony północnej terenu.

§ 10. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i gruntowych ustala się zakaz wprowadzania do wód lub do ziemi – ścieków i wód opadowych nie spełniających obowiązujących norm oraz w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami.

§ 11. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniami wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery w wielkościach ponad normowych.

§ 12. W zakresie ochrony akustycznej przy realizacji inwestycji należy stosować rozwiązania indywidualne tłumiące hałas technologiczny np. odpowiednio dobrane i właściwie zamontowane maszyny i urządzenia, ściany zewnętrzne o podwyższonej izolacyjności akustycznej.

§ 13. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów w oparciu o plan gospodarki odpadami.

ROZDZIAŁ 3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 14. Na terenie planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki, ani dobra kultury współczesnej.

ROZDZIAŁ 4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 15. W granicach planu nie występują przestrzenie publiczne.

ROZDZIAŁ 5. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 16. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obszarów, o których mowa § 9.

ROZDZIAŁ 6 . Zasady i warunki przekształceń i podziału nieruchomości.

§ 17. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów do objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości.

2. Przy zachowaniu istniejącego podziału ustala się trzy działki budowlane (działki gruntu nr 171/17 i nr 171/18 tworzą jedną działkę budowlaną).

3. Dopuszcza się wydzielenie większej ilości działek budowlanych, pod warunkiem, że każda działka budowlana spełnia łącznie następujące warunki:

- 1) ma powierzchnie nie mniejszą niż 1500m²;
- 2) posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej lub za pośrednictwem prywatnej drogi wewnętrznej;
- 3) posiada możliwość zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną wystarczającą dla planowanego zamierzenia inwestycyjnego;
- 4) spełnia warunki określone w planie np. w zakresie odpowiedniego do planowanej zabudowy wskaźnika jej intensywności, ilości miejsc postojowych, powierzchni zieleni i inne.

4. Dopuszcza się inne podziały nieruchomości, jeżeli są związane z komunikacją, urządzeniami infrastruktury technicznej lub poprawą warunków zagospodarowania istniejących działek.

ROZDZIAŁ 7. Zasady obsługi komunikacyjnej.

§ 18. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają ulice publiczne: Transportowa i Dorzeczna położone w ciągu drogi powiatowej 1418 B Wasilków – Wólka Poduchowa – Mostek – Rybniki, której odcinek przylega do granic planu z uwzględnieniem .

2. Do czasu dostosowania parametrów drogi, o której mowa w ust. 1, dla potrzeb pojazdów o masie całkowitej przekraczającej 10 ton, do obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem należy stosować pojazdy, których rzeczywista masa całkowita jest mniejsza.

3. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych, położonych w granicach planu, za pośrednictwem wewnętrznych dróg dojazdowych, o których mowa w § 17 ust. 3 pkt 2, o szerokości odpowiedniej do obsługi planowanego zamierzenia budowlanego, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w obowiązujących w tym zakresie przepisach szczególnych.

ROZDZIAŁ 8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 19. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) utrzymuje się lokalizację istniejącej infrastruktury, nie kolidującej z docelowym zagospodarowaniem terenu, określonym w planie;
- 2) wprowadza się możliwość budowy i przebudowy sieci infrastruktury technicznej, w sposób nie kolidujący z planowanym zagospodarowaniem, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych.

§ 20. W zakresie **zaopatrzenia w wodę** ustala się zaopatrzenie w wodę do celów socjalnych, technologicznych i przeciwpożarowych z istniejącego wodociągu.

§ 21. W zakresie **odprowadzenia ścieków** ustala się odprowadzanie ścieków docelowo do istniejącej kanalizacji sanitarnej.

§ 22. 1. W zakresie **odprowadzenia wód opadowych** ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych z dachów obiektów i innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia (układ czysty) – powierzchniowo do gruntu na użytkowanym terenie;
- 2) odprowadzenie wód opadowych ze szczelnych powierzchni utwardzonych o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi takich jak drogi dojazdowe, parkingi, place manewrowe i składowe oraz inne powierzchnie związane z technologią produkcji (układ brudny) – do szczelnej kanalizacji deszczowej, a po oczyszczeniu w separatorach z substancji ropopochodnych, piasku i szlamu w stopniu określonym w przepisach odrębnych, do gruntu na użytkowanym terenie.

2. Przy zagospodarowaniu terenu należy dążyć do zachowania powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym zapewnienie przesiąkania wód oraz kształtować teren i stosować rozwiązania techniczne w sposób uniemożliwiający spływ wód na grunty sąsiednie, w szczególności zaleca się:

- 1) stosowanie małych zbiorników retencyjnych z możliwością wykorzystania ich do celów przeciwpożarowych i innych gospodarczych;
- 2) stosowanie rozwiązań ułatwiających lokalną infiltrację – niecek terenowych, rowów i studni chłonnych.

§ 23. 1. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody oraz do potrzeb technologicznych ustala się stosowanie lokalnych indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

- 1) odzyskiwania energii solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach (np. kogeneracja ciepła z silników spalinowych i generatorów prądu);
- 2) spalania paliw ekologicznych np.: biomasa, odpady produkcyjne, odpady drzewne, olej opałowy itp. lub innych paliw – z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska.

2. Dopuszcza się zastosowanie innych systemów służących do wytwarzania i przesyłania energii cieplnej w oparciu o nowe technologie – z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.

§ 24. 1. **Zasilanie w energię elektryczną** terenu objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych niskiego napięcia. Istniejące urządzenia należy dostosować do zwiększonego obciążenia.

2. W przypadku braku technicznych i ekonomicznych możliwości zasilania projektowanych obiektów z istniejących urządzeń należy przewidzieć nowe w zależności od potrzeb.

3. Istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne przewiduje się do przebudowy na linie kablowe na warunkach PGE Dystrybucja S.A.

4. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej i możliwości jej przesyłu w oparciu o nowe technologie, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.

§ 25. W zakresie **obsługi telekomunikacyjnej** ustala się wykorzystanie wszystkich dostępnych systemów telekomunikacyjnych z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych.

RODZIAŁ 9. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 26. 1. Nie ustala się innego sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów niż określono w ustaleniach planu.

2. Dopuszcza się istniejące zagospodarowanie i użytkowanie terenów, o ile nie naruszają one uzasadnionego interesu stron.

DZIAŁ III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 27. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości położonych na terenie PU w związku z uchwaleniem planu – 20 % (słownie: dwadzieścia procent).

§ 28. Przeznacza się na cele nieleśne – 0,1700 ha gruntów leśnych na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja DMG.III.7151..... z dnia r.).

§ 29. Uchyła się uchwałę Nr XXIII/139/2000 Rady Miejskiej w Wasilkowie z dnia 21 września 2000 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wasilków.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wasilkowa.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej