

Załącznik nr 1
do uchwały nr XXXIV/183/09
Rady Miejskiej w Wasilkowie
z dnia 03 sierpnia 2009 r.

**I ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
I GMINY WASILKÓW**
(fragment tekstu)



**OPRACOWAŁ ZESPÓŁ INSTYTUTU GOSPODARKI
PRZESTRZENNEJ I MIESZKALNICTWIE:**

kierująca pracami zespołu projektowego - mgr Wanda Stolarska
członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Warszawie wpisana pod numerem 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 ZATWIERDZONEJ UCHWAŁĄ NR XXXIV/183/09
RADY MIEJSKIEJ W WASILKOWIE Z DNIA 03.08.2009 r.**

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

I ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA
I GMINY WASILKÓW
(fragment tekstu)

POLITYKA PRZESTRZENNA

8.2. Ustalenia funkcjonalno-przestrzenne dla poszczególnych terenów w jednostkach planistycznych Jednostka A - Rybniki

Teren sołectwa Rybniki położony najdalej na północny zachód, graniczący z gminą Czarna Białostocka w otoczeniu Puszczy Knyszyńskiej. Rozwój istniejących terenów mieszkaniowych oraz lokalizacja inwestycji o funkcji usługowej wzdłuż modernizowanej drogi krajowej nr 8.

A- MN/MR/U – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/ zagrodowa/ usługi:

- zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę – 2000m²,
- 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 zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy, tak aby teren mógł być prawidłowo obsługiwany bez potrzeby wykonywania nowych zjazdów z drogi krajowej nr 8 lub służebności,
 - zabudowa podstawowa nie może przekraczać 10 m wysokości,
 - dachy na obiektach budowlanych znajdujących się na jednej działce lub w obrębie jednego siedliska 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 lub siedliskowych 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 i siedliskowych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych.

A-MR/MN/U – zabudowa zagrodowa/ zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/ usługi:

- zabudowa podstawowa – budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej, budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki usługowe, budynki funkcji mieszanych,
- zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę – 3000m²,

- 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 siedliskowych lub budowlanych, zachowanie charakterystycznego rozplanowania budynków i linii zabudowy na działce budowlanej,
 - zaleca się dokonywanie podziałów na nowe działki siedliskowe i budowlane z uwzględnieniem i w oparciu o istniejący układ drogowy,
 - 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,
 - zaleca się, aby elewacje budynków posiadały jednakową kolorystykę w obrębie poszczególnych siedlisk lub 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 i siedliskowych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych.

A- U/MN/MR – usługi/ zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna/ zagrodowa:

- **zabudowa podstawowa – obiekty usługowe, w tym o znaczeniu ponadlokalnym – z zakresu turystyki, rekreacji, usług zdrowia, rehabilitacyjnych wraz z obiektami towarzyszącymi i zamieszkania zbiorowego; budynki mieszkalne jednorodzinne, budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej, budynki funkcji mieszanych,**
- **zalecana minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę – 2000m²,**
- **zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach terenu inwestycji dla usług – 30% powierzchni działki,**
- **zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej – 60% powierzchni działki,**
- **zaleca się, aby teren biologicznie czynny był zagospodarowany zielenią urządzoną,**
- **warunki urbanistyczno– architektoniczne:**
 - **nowoprojektowaną zabudowę usługową o znaczeniu ponadlokalnym należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistyczny dostosowując ją do tradycyjnej zabudowy wsi,**
 - **nowoprojektowaną zabudowę mieszkaniową i zagrodową 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 zagospodarowywaniu terenu wydzielenie w miarę potrzeb dodatkowych dróg dojazdowych i wewnętrznych umożliwiających dojazdy do nowej zabudowy,**
 - **zabudowa usługowa o znaczeniu ponadlokalnym maksymalnie do dwóch kondygnacji nadziemnych i poddasze użytkowe lub 10,5 m wysokości,**
 - **zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa nie może przekraczać 10 m wysokości,**
 - **dachy na obiektach budowlanych znajdujących się na jednej działce lub w obrębie jednego siedliska 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 lub siedliskowych i wskazuje się, aby była to kolorystyka charakterystyczna dla miejscowości; należy unikać wykańczania elewacji budynków wszelkimi panelami plastikowymi, odpadami ceramicznymi i wszelkimi innymi obcymi dla tego regionu materiałami,*
- *należy unikać grodzenia działek budowlanych i siedliskowych ogrodzeniami z prefabrykatów betonowych.*

A-UP - usługi publiczne:

- zabudowa podstawowa – budynki usług publicznych, które w razie potrzeby mogą być zaadaptowane na inne cele ze szczególnym uwzględnieniem innych usług,
- zalecana minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek pod zabudowę – w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki – 60% 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.

A-W – ujęcie wody.