



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 3 grudnia 2013 r.

Poz. 4192

UCHWAŁA NR XXXVIII/340/2013 RADY MIEJSKIEJ W SUPRAŚLU

z dnia 30 października 2013 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zaścianki - obszar na południe od Szosy Baranowickiej

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645) oraz art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266; z 2005 r. Nr 175, poz. 1462; z 2006 r. Nr 12, poz. 63; z 2007 r. Nr 75, poz. 493, Nr 80, poz. 541, Nr 191 poz. 1374; z 2008 r. Nr 237 poz. 1657; z 2009 r. Nr 1, poz. 3, Nr 115, poz. 967, Nr 157, poz. 1241; z 2011 r. Nr 163, poz. 981; z 2013 r. poz. 503) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445; z 2013 r. poz. 21, poz. 405) - uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I – POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Po stwierdzeniu że ustalenia planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Supraśl uchwalonym uchwałą Nr XXXVI/236/98 Rady Miejskiej w Supraślu z dnia 14.06.1998 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Zaścianki - obszar na południe od Szosy Baranowickiej zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 100 ha, w granicach: złożonych z odcinków: od granicy administracyjnej gminy Białystok, po południowej stronie szosy Baranowickiej do południowej granicy obszaru kolejowego, po południowej granicy obszaru kolejowego do wsch. granicy dz. Nr geod. 182, po wsch. granicy działek Nr 182 i dz. Nr 53 do ul. Szlacheckiej, po południowej linii rozgraniczającej ul. Szlacheckiej do zach. granicy dz. Nr 52/8, po zach. granicy dz. Nr 52/8 przez dz. Nr 52/7 do ul. Rybackiej, po południowej linii rozgraniczającej ul. Rybackiej do ul. Zaścianki, po zachodniej granicy ul. Zaścianki do południowej granicy działki 1245/11, po południowej granicy działki 1245/11 do granicy administracyjnej gminy Białystok, po granicy administracyjnej gminy Białystok do Szosy Baranowickiej.

3. Przeznacza się: 0.4130 ha na cele nieleśne – ha gruntów leśnych na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja DMG.III.7151.4.2013 z dnia 19.02.2013 r.).

4. Integralną częścią niniejszej uchwały jest:

- 1) załącznik Nr 1 – stanowiący rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – przedstawiający sposób realizacji oraz zasady finansowania, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

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

- 1) **publicznej infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i obiekty służące realizacji celów publicznych w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków i wód opadowych, energetyki, gazownictwa i telekomunikacji;
- 2) **gminnej sieci infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć sieci infrastruktury technicznej będące własnością gminy, podmiotów od niej zależnych albo działających na podstawie zlecenia władz gminy;
- 3) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć obszar wokół sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w którym obowiązują ograniczenia użytkowania, zawarte w ustaleniach planu lub w przepisach odrębnych;
- 4) **strefie ochronnej** – należy przez to rozumieć obszar wokół określonych terenów lub obszarów, w którym obowiązują ograniczenia użytkowania, zawarte w ustaleniach planu lub w przepisach odrębnych;
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć ściany budynków w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu, placu, strefy technicznej. nie dotyczy: dociepleń budynków istniejących, bram i podcieni, elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, okap, zadaszenie, markiza oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku.
- 7) **stałych obowiązkowych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, wzdłuż których muszą być usytuowane ściany budynków od strony drogi publicznej, nie dotyczy: dociepleń budynków istniejących, bram i podcieni, elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, okap, zadaszenie, markiza oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku.
- 8) **objektach i urządzeniach budowlanych towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zabudowy na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, a w szczególności przyłącza i lokalne urządzenia infrastruktury technicznej, garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi i obiekty małej architektury;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię budynków zlokalizowanych na działce budowlanej lub terenie, na którym realizowana jest inwestycja, liczoną po największym obrysie ich ścian zewnętrznych w poziomie parteru;
- 10) **przestrzeni ogólnodostępnej** – należy przez to rozumieć przestrzeń dostępną dla wszystkich użytkowników bez ograniczeń;
- 11) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 12) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie ludzi, a w szczególności: hałas, wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie odpadami, odory, promieniowanie i inne przekraczające wielkości normowe określone w przepisach odrębnych;
- 13) **usługach, zabudowie usługowej, usługach rzemieślniczych** - należy przez to rozumieć obiekty służące zaspokajaniu potrzeb ludności w zakresie użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego w których nie wytwarza się dóbr materialnych na skalę przemysłową i które nie powodują stałej czy okresowej uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej i których ewentualna uciążliwość nie może wykraczać poza granice działki na których są zlokalizowane;
- 14) **usłudze w formie wbudowanej w budynek mieszkalny** - należy przez to rozumieć budynek mieszkalny, w którym powierzchnia użytkowa usługi zawierać się będzie w przedziale od 0 do 30 % powierzchni użytkowej budynku;
- 15) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię gruntu na podłożu naturalnym, zagospodarowaną zielenią lub wodą;

- 16) **terenach podmokłych** – należy przez to rozumieć silnie uwodnione tereny dolin rzecznych, o wysokim poziomie wód gruntowych, z glebami organicznymi i mineralno-organicznymi, pełniące funkcje retencyjne i tworzące lokalny korytarz ekologiczny, narażone na podtopienia wodami opadowymi i roztopowymi, nieprzydatne do celów budowlanych;
- 17) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć zieleń kształtowaną świadomie przez człowieka, przeznaczoną do rekreacji i wypoczynku (parki, zieleńce) lub towarzyszącą zabudowie, podnoszącą jej walory użytkowe i przestrzenne jako zieleń ozdobna, izolacyjna i użytkowa (np. sady i ogrody przydomowe), wzbogacona elementami małej architektury;
- 18) **zieleni seminaturalnej** – należy przez to rozumieć zieleń powstałą w wyniku sukcesji wtórnej, charakteryzującą się dużymi walorami przyrodniczymi;
- 19) **małej retencji wodnej** – należy przez to rozumieć zabiegi **techniczne** (realizacja małych zbiorników wodnych, jazów, zastawek itp.), jak również zabiegi **nietechniczne** (wprowadzanie zalesień, zadrzewień, roślinnych pasów ochronnych, ochrona oczek wodnych, stawów wiejskich, mokradeł itp.) - prowadzące do spowolnienia lub powstrzymania odpływu wody ze zlewni, przy jednoczesnym odtwarzaniu naturalnego krajobrazu;
- 20) **renaturalizacji przyrodniczej cieków i zbiorników wodnych** – należy przez to rozumieć działania mające na celu poprawę i odtworzenie pierwotnych cech ekosystemu wód poprzez zabiegi techniczne (m.in. nadanie meandrującego kształtu i obudowy biologicznej ciekom wodnym);
- 21) **produkcji ogrodniczej** - należy przez to rozumieć uprawy intensywne w szklarniach, tunelach foliowych lub uprawy terenowe z obiektami i urządzeniami budowlanymi towarzyszącymi.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:

- a) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania;
- b) symbole przeznaczenia terenów;
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy.
- d) klasyfikacja dróg publicznych.

3. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

4. Ustala się jedenaście jednostek urbanistycznych oznaczonych nr od 1 do 11 na, podstawie kontynuacji istniejącego zagospodarowania oraz na podstawie warunków krajobrazowych i fizjograficznych.

5. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole cyfrowo-literowe, w których człon cyfrowy jest porządkowy (określający nr jednostki i Nr poszczególnego terenu), a człon literowy określa następujące przeznaczenie terenów: MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej; U – tereny zabudowy usługowej przeznaczone do zabudowy obiektami służącymi zaspokajaniu potrzeb ludności w szczególności z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego; M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. ZL – tereny lasów; R – tereny upraw rolniczych, ogrodniczych i użytków zielonych; KD – tereny dróg publicznych; KDW – tereny dróg wewnętrznych;

DZIAŁ II – USTALENIA PLANU

Rozdział 1

§ 3. Ustala się następujące tereny wyodrębnione na rysunku planu linią rozgraniczającą i oznaczone symbolami:

- 1) 1.1 MN, U; 1.2 MN, U; 1.3 MN, U; 1.4 MN, U; 1.5 MN, U; 1.6 MN, U; 1.7 MN, U; 2.1 U, M; 2.2 U, M; 3.1 MN,U; 3.2 MN, U; 3.3 MNU, 3.4 MNU;; 4.1 MN; 4.2 MN, 4.3 MN; 4.4 MN; 4.5 MN; 5.1 MN,U; 6.1 MN; 6.2 MN, 6.3 MN, 6.4 MN, 6.5 MN; 7.1 MN; 7.2 MN; 8.1 MN; 9.1 U,M, 12.1 MN,U; 13.1 MN,U -tereny przeznaczone pod zabudowę;
- 2) KD-L – tereny pasów drogowych dróg publicznych klasy technicznej lokalnej;
- 3) KD-D - tereny pasów drogowych dróg publicznych klasy technicznej dojazdowej;

- 4) 10.1 R, 10.2 R, 10.3 R- tereny rolne i upraw ogrodniczych z dopuszczeniem zabudowy rolniczej;
- 5) 11.1 L; 11.2 L; 11.3 L; 11.4 L; 11.5 L - tereny lasów.

§ 4. Na terenach oznaczonych symbolem **1.1 MN, U; 1.2 MN, U; 1.3 MN, U; 1.4 MN, U; 1.5 MN, U; 1.6 MN, U; 1.7 MN, U** ustala się:

1) Przeznaczenie terenów:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych, zabudowy usługowej, produkcji ogrodniczej, wraz z zielenią urządzoną, obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

a) dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych wiat, altan itp. oraz lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych towarzyszących,

b) istniejące zagospodarowanie terenu, budynki i budowle których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy;

3) Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla budynków nowowznoszonych, oraz zagospodarowania terenu;

a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowowznoszonych budynków i budowli wynoszą:

- 8.0 m od krawężnika jezdni drogi oznaczonej w planie symbolem KD-01L, od 3.0 do 7.0 m od linii rozgraniczającej drogi, zgodnie z rysunkiem planu, drogi oznaczonej w planie symbolem KD-D. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę budynków istniejących, zlokalizowanych przed nieprzekraczalną linią zabudowy pod warunkiem że rozbudowa nie przekroczy elewacji budynku zwróconej w stronę drogi,

- 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, jeżeli przepisy szczególne nie będą stanowiły inaczej lub nie zostanie uzyskane stosowne odstępstwo,

b) **powierzchnia zabudowy** budynkami i budowlami działki lub terenu objętego inwestycją do **40 % jej powierzchni,**

c) **powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 35 % powierzchni działki,**

d) wysokość zabudowy do 10 m

e) geometria dachu-dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,

f) wysokość budynków gospodarczych, wiat i altan mierzona przy głównym wejściu, od poziomu terenu do góry okapu lub attyki - do 4.5 m,

g) Zasady obsługi działek w zakresie dojazdów:

- dojazdy bezpośrednio od dróg publicznych istniejących lub od dróg publicznych wydzielonymi nowymi drogami wewnętrznymi lub z ustanowieniem służebności dojazdów,

h) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 32 ust. 4,

i) dla terenów o których mowa w ust. 1 nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości terenu z tego tytułu.

§ 5. Na terenach oznaczonych symbolem **2.1 U, M; 2.2 U, M** ustala się:

1) Przeznaczenie terenów:

- tereny zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- a) dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych wiat, altan itp. oraz lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych towarzyszących,
 - b) istniejące zagospodarowanie terenu, budynki i budowle których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy;
- 3) Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla budynków nowowznoszonych, oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowowznoszonych budynków i budowli wynoszą:
 - 8.0 m od krawężnika jezdni drogi, drogi oznaczonej w planie symbolem KD-01L,
 - 3.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie symbolem KD-1D,
 - 10.0 m od linii rozgraniczającej drogi krajowej – ul. Baranowicka Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę budynków istniejących, zlokalizowanych przed nieprzekraczalną linią zabudowy pod warunkiem że rozbudowa nie przekroczy elewacji budynku zwróconej w stronę drogi,
 - 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m, jeżeli przepisy szczególne nie będą stanowiły inaczej lub nie zostanie uzyskane stosowne odstępstwo,
 - b) **powierzchnia zabudowy** budynkami i budowlami działki lub terenu objętego inwestycją do **70 % jej powierzchni,**
 - c) **powierzchnia biologicznie czynna** nie mniej niż **10 % powierzchni** działki,
 - d) wysokość zabudowy do 15 m,
 - e) geometria dachu-dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - f) Zasady obsługi działek w zakresie dojazdów:
 - dojazdy bezpośrednio od dróg publicznych istniejących lub od dróg publicznych wydzielonymi nowymi drogami wewnętrznymi lub z ustanowieniem służebności dojazdów,
 - g) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 32 ust. 4. Lokalizacja miejsc postojowych wyłącznie w granicach danej działki,
 - h) dla terenów o których mowa w ust. 1 nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości terenu z tego tytułu.

§ 6. Na terenach oznaczonych symbolem **3.1 MN,U; 3.2 MN, U; 3.3 MN, U; 3.4 MN, U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenów:
 - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych, zabudowy usługowej, produkcji ogrodniczej, wraz z zielenią urządzoną, obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust 1:
 - a) dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych wiat, altan itp. oraz lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych towarzyszących,
 - b) Istniejące zagospodarowanie terenu, budynki i budowle których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy;
- 3) Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla budynków nowowznoszonych, oraz zagospodarowania terenu:
 - a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowowznoszonych budynków i budowli wynoszą:
 - 6.0 od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie symbolem KD-3D; KD-5D,

- 4.0 i 6.0m zgodnie z rysunkiem planu od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie symbolem KD-4D,
- 5.0 od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie symbolem KD-8D ; KD-11D. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę budynków istniejących, zlokalizowanych przed nieprzekraczalną linią zabudowy pod warunkiem że rozbudowa nie przekroczy elewacji budynku zwróconej w stronę drogi,
- b) powierzchnia zabudowy budynkami i budowlami działki lub terenu objętego inwestycją: do 35 % jej powierzchni na terenach 3.1 MN,U; 3.2 MN, U; do 45 % jej powierzchni na terenach 3.3 MN,U, 3.4 MN,U,
- c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40 % powierzchni działki na terenach 3.1 MN,U; 3.2 MN, U; nie mniej niż 25 % powierzchni działki na terenach 3.3 MN,U; 3.4 MN, U,
- d) wysokość zabudowy do 10 m,
- e) geometria dachu-dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- f) wysokość budynków gospodarczych, wiat i altan mierzona przy głównym wejściu, od poziomu terenu do góry okapu lub atyki - do 4.5 m,
- g) Zasady obsługi działek w zakresie dojazdów:
 - dojazdy bezpośrednio od dróg publicznych istniejących lub od dróg publicznych wydzielonymi nowymi drogami wewnętrznymi lub z ustanowieniem służebności dojazdów,
 - na terenie oznaczonym symbolem 3.2 MN,U zapewnić połączenie drogami wewnętrznymi drogi oznaczonej symbolem KD-7D z drogą oznaczoną symbolem KD-3D,
- h) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 32 ust. 4,
- i) na terenie oznaczonym symbolem 3.3 MN, 3.4 MN dopuszcza się usytuowanie budynków gospodarczych po granicy z działkami sąsiednimi,
- j) dla terenów których mowa w ust. 1 o ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 % (słownie trzydzieści procent).

§ 7. Na terenach oznaczonych symbolem **4.1 MN; 4.2 MN, 4.3 MN; 4.4 MN; 4.5 MN**, ustala się:

1) Przeznaczenie terenów:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z zielenią urządzoną, obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz usługami wbudowanymi;

2) Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- a) dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych wiat, altan itp. oraz lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych towarzyszących,
- b) Istniejące zagospodarowanie terenu, budynki i budowle których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy;

3) Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla budynków nowowznoszonych, oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowowznoszonych budynków i budowli wynoszą:

- 8.0 m od krawężnika jezdni, zgodnie z rysunkiem planu, drogi oznaczonej w planie symbolem KD-01L,
- 5.0 od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie symbolem KD-7D; KD-8D. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę budynków istniejących, zlokalizowanych przed nieprzekraczalną linią zabudowy pod warunkiem że rozbudowa nie przekroczy elewacji budynku zwróconej w stronę drogi,

- b) powierzchnia zabudowy budynkami i budowlami działki lub terenu objętego inwestycją do 35 % jej powierzchni,

- c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 35 % powierzchni działki,
- d) wysokość zabudowy do 10 m,
- e) geometria dachu-dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- f) wysokość budynków gospodarczych, wiat i altan mierzona przy głównym wejściu, od poziomu terenu do góry okapu lub attyki - do 4.5 m,
- g) Zasady obsługi działek w zakresie dojazdów:
 - dojazdy bezpośrednio od dróg publicznych istniejących lub od dróg publicznych wydzielonymi nowymi drogami wewnętrznymi lub z ustanowieniem służebności dojazdów,
- h) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 32 ust. 4,
- i) dla terenów o których mowa w ust. 1 nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości terenu z tego tytułu.

§ 8. Na terenie oznaczonym symbolem **5.1 MN,U** ustala się:

1) Przeznaczenie terenów:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych, zabudowy usługowej, wraz z zielenią urządzoną, obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- a) dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych wiat, altan itp. oraz lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych towarzyszących;

3) Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla budynków nowowznoszonych, oraz zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowowznoszonych budynków i budowli wynoszą: 8.0 m od krawężnika jezdni drogi oznaczonej w planie symbolem KD-01L,
- b) powierzchnia zabudowy budynkami i budowlami działki lub terenu objętego inwestycją do 30 % jej powierzchni,
- c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 45 % powierzchni działki. Istniejący drzewostan zachować w maksymalnym stopniu nie kolidującym z projektowanym zagospodarowaniem terenu,
- d) wysokość zabudowy do 10 m,
- e) geometria dachu-dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- f) wysokość budynków gospodarczych, wiat i altan mierzona przy głównym wejściu, od poziomu terenu do góry okapu lub attyki - do 4.5 m,
- g) Zasady obsługi działek w zakresie dojazdów:
 - dojazdy bezpośrednio od dróg publicznych istniejących lub od dróg publicznych wydzielonymi nowymi drogami wewnętrznymi lub z ustanowieniem służebności dojazdów,
- h) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 32 ust. 4,
- i) dla terenów których mowa w ust. 1 o ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 % (słownie trzydzieści procent).

§ 9. Na terenach oznaczonych symbolem **6.1 MN ; 6.2 MN, 6.3 MN, 6.4 MN, 6.5 MN** ustala się:

1) Przeznaczenie terenów:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych, wraz z zielenią urządzoną, obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

- 2) Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
- a) dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych wiat, altan itp. oraz lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych towarzyszących,
 - b) istniejące zagospodarowanie terenu, budynki i budowle których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy;
- 3) Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla budynków nowowznoszonych, oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowowznoszonych budynków i budowli wynoszą:
 - 8.0 m od krawężnika jezdni, drogi oznaczonej w planie symbolem KD-01L oraz KD-02L,
 - 6.0 m m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu, drogi oznaczonej w planie symbolem KD-03L,
 - 6.0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu, drogi oznaczonej w planie symbolem KD-12D. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę budynków istniejących, zlokalizowanych przed nieprzekraczalną linią zabudowy pod warunkiem że rozbudowa nie przekroczy elewacji budynku zwróconej w stronę drogi,
 - b) powierzchnia zabudowy budynkami i budowlami działki lub terenu objętego inwestycją do 30 % powierzchni na terenach oznaczonych symbolem 6.1 MN; 6.2 MN, 6.3 MN, 6.4 MN; do 25 % powierzchni na terenie oznaczonym symbolem 6.5 MN,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40 % powierzchni działki na terenach oznaczonych symbolem 6.1 MN; 6.2 MN, 6.3 MN, 6.4 MN; nie mniej niż 50 % powierzchni działki na terenach oznaczonych symbolem 6.5 MN,
 - d) wysokość zabudowy do 10 m,
 - e) geometria dachu-dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - f) wysokość budynków gospodarczych, wiat i altan mierzona przy głównym wejściu, od poziomu terenu do góry okapu lub attyki - do 4.5 m,
 - g) Zasady obsługi działek w zakresie dojazdów:
 - dojazdy bezpośrednio od dróg publicznych istniejących lub od dróg publicznych wydzielonymi nowymi drogami wewnętrznymi lub z ustanowieniem służebności dojazdów,
 - h) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 32 ust. 4,
 - i) dla terenów których mowa w ust. 1 o ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 % (słownie trzydzieści procent).

§ 10. Na terenach oznaczonych symbolem **7.1 MN; 7.2 MN** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenów:
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, wraz z zielenią urządzoną, obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
- a) zakazuje się realizacji:
 - realizacji budynków gospodarczych i garaży wolnostojących,
 - b) dopuszcza się realizację budowli ogrodowych, altan itp. oraz lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych towarzyszących zagospodarowaniu ogrodów;

- 3) Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla budynków nowowznoszonych, oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowowznoszonych budynków i budowli wynoszą:
 - 8.0 m od krawężnika jezdni, drogi oznaczonej w planie symbolem KD-02L,
 - 6.0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu, drogi oznaczonej w planie symbolem KD-12D; KD-13D; KD-14D,
 - b) powierzchnia zabudowy budynkami i budowlami działki lub terenu objętego inwestycją do 25 % jej powierzchni,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50 % powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy do 10 m,
 - e) geometria dachu-dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - f) wysokość budowli ogrodowych i altan mierzona przy głównym wejściu, od poziomu terenu do góry okapu lub attyki - do 3.5 m,
 - g) dachy w kolorze od barwy ceglastej do ciemnobrązowej,
 - h) elewacje białe lub w kolorach jasnych, pastelowych, z dopuszczeniem akcentów w innych kolorach i materiałach,
 - i) zasady obsługi działek w zakresie dojazdów:
 - dojazdy bezpośrednio od dróg publicznych istniejących lub od dróg publicznych wydzielonymi nowymi drogami wewnętrznymi lub z ustanowieniem służebności dojazdów,
 - j) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 32 ust. 4,
 - k) dla terenów których mowa w ust. 1 o ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 % (słownie dwadzieścia procent).

§ 11. Na terenie oznaczonym symbolem **8.1 MN** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenów:
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z zielenią urządzoną, obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz usługami wbudowanymi;
- 2) Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust 1:
- a) zakazuje się realizacji:
 - realizacji budynków gospodarczych i garaży wolnostojących,
 - b) dopuszcza się realizację budowli ogrodowych, altan itp. oraz lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych towarzyszących związanych z zagospodarowaniem ogrodów;
- 3) Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla budynków nowowznoszonych, oraz zagospodarowania terenu:
- a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowowznoszonych budynków i budowli wynoszą:
 - 6 m - od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie symbolem KD-03L,
 - 5 m - od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie symbolem KD-15D,
 - b) powierzchnia zabudowy budynkami i budowlami działki lub terenu objętego inwestycją do 25 % jej powierzchni,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50 % powierzchni działki,
 - d) wysokość zabudowy do 10 m,
 - e) geometria dachu-dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,

- f) wysokość budowli ogrodowych i altan mierzona przy głównym wejściu, od poziomu terenu do góry okapu lub atyki - do 3.5 m,
- g) zasady obsługi działek w zakresie dojazdów:
 - dojazdy bezpośrednio od dróg publicznych istniejących lub od dróg publicznych wydzielonymi nowymi drogami wewnętrznymi lub z ustanowieniem służebności dojazdów,
- h) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § § 32 ust. 4,
- i) dla terenów o których mowa w ust. 1 nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości terenu z tego tytułu.

§ 12. Na terenie oznaczonym symbolem **9.1 U, MN**, ustala się:

1) Przeznaczenie terenów:

- tereny zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;

2) Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- a) dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych wiat, altan itp. oraz lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych towarzyszących,
- b) wprowadza się obowiązek pasa zwartej zieleni izolacyjnej, z roślin wiecznie zielonych, o szerokości minimum 2,0 m, oddzielający obszar funkcji usługowej od obszaru z funkcją mieszkaniową;

3) Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla budynków nowowznoszonych, oraz zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowowznoszonych budynków i budowli wynoszą:

- 8.0 m od krawężnika jezdni, drogi oznaczonej w planie symbolem KD-01L,
- 4.5 m; 6.0 m m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu, drogi oznaczonej w planie symbolem KD-03L Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę budynków istniejących, zlokalizowanych przed nieprzekraczalną linią zabudowy pod warunkiem że rozbudowa nie przekroczy elewacji budynku zwróconej w stronę drogi,

b) powierzchnia zabudowy budynkami i budowlami działki lub terenu objętego inwestycją do 45 % jej powierzchni,

c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30 % powierzchni działki,

d) wysokość zabudowy do 10 m,

e) geometria dachu-dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,

f) zasady obsługi działek w zakresie dojazdów:

- dojazdy bezpośrednio od dróg publicznych istniejących lub od dróg publicznych wydzielonymi nowymi drogami wewnętrznymi lub z ustanowieniem służebności dojazdów,

g) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § § 32 ust. 4. Lokalizacja miejsc postojowych wyłącznie w granicach danej działki,

h) dla terenów o których mowa w ust. 1 nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości terenu z tego tytułu.

§ 13. Na terenach oznaczonych symbolem **10.1 R, 10.2 R, 10.3 R**, ustala się:

1) Przeznaczenie terenów:

- tereny rolne użytkowane w zakresie produkcji ogrodniczej, upraw polowych i sadowniczych;

- 2) Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
- dopuszcza się zabudowę rolniczą mieszkaniową i gospodarczą związaną z produkcją rolną i ogrodniczą. Zakazuje się budowy i budynków związanych z produkcją hodowlaną,
 - Istniejące zagospodarowanie terenu, budynki i budowle których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy;
- 3) Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla budynków nowowznoszonych, oraz zagospodarowania terenu:
- nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowowznoszonych budynków i budowli wynoszą:
 - 8.0 m od krawężnika jezdni drogi oznaczonej w planie symbolem KD-02L,
 - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie symbolem KD-03L,
 - 6.0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie symbolem KD-1D. Dopuszcza się rozbudowę, przebudowę budynków istniejących, zlokalizowanych przed nieprzekraczalną linią zabudowy pod warunkiem że rozbudowa nie przekroczy elewacji budynku zwróconej w stronę drogi,
 - wysokość zabudowy mieszkaniowej do 10 m,
 - geometria dachu-dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
 - wysokość budynków gospodarczych, wiat i altan mierzona przy głównym wejściu, od poziomu terenu do góry okapu lub atyki - do 4.5 m,
 - zasady obsługi działek w zakresie dojazdów:
 - dojazdy bezpośrednio od dróg publicznych istniejących lub od dróg publicznych wydzielonymi nowymi drogami wewnętrznymi lub z ustanowieniem służebności dojazdów,
 - miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 32 ust. 4,
 - dla terenów o których mowa w ust. 1 nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości terenu z tego tytułu.

§ 14. Na terenach **11.1 L, 11.2 L, 11.3 L, 11.4 L, 11.5 L**, ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenów:
- tereny lasów użytkowane zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - dla terenów o których mowa w ust. 1 nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości terenu z tego tytułu.

§ 15. Na terenach oznaczonych symbolem **12.1 MN,U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej z zakresu zamieszkania zbiorowego, wraz z zielenią urządzoną, obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz usługami wbudowanymi;
- 2) Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:
- dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych wiat, altan itp. oraz lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych towarzyszących;
- 3) Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla budynków nowowznoszonych, oraz zagospodarowania terenu:
- nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowowznoszonych budynków i budowli wynoszą:
 - 8.0 m od krawężnika jezdni, drogi oznaczonej w planie symbolem KD-01L,

- b) powierzchnia zabudowy budynkami i budowlami działki lub terenu objętego inwestycją do 30 %,
- c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40 % powierzchni działki,
- d) wysokość zabudowy do 10 m,
- e) geometria dachu-dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- f) wysokość budynków gospodarczych, wiat i altan mierzona przy głównym wejściu, od poziomu terenu do góry okapu lub atyki - do 4.5 m,
- g) zasady obsługi działek w zakresie dojazdów:
 - dojazdy bezpośrednio od dróg publicznych istniejących lub od dróg publicznych wydzielonymi nowymi drogami wewnętrznymi lub z ustanowieniem służebności dojazdów,
- h) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 32 ust. 4,
- i) dla terenu których mowa w ust. 1 o ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 % (słownie dwadzieścia procent).

§ 16. Na terenach oznaczonych symbolem **13.1 MN,U** ustala się:

1) Przeznaczenie terenów:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej z zakresu zamieszkania zbiorowego, wraz z zielenią urządzoną, obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz usługami wbudowanymi;

2) Ustala się następujące warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- a) dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych wiat, altan itp. oraz lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych towarzyszących;

3) Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla budynków nowowznoszonych, oraz zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowowznoszonych budynków i budowli wynoszą:
 - 8.0 m od krawężnika jezdni, zgodnie z rysunkiem planu, drogi oznaczonej w planie symbolem KD-01L,
 - 5.0 od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie symbolem KD-7D,
- b) powierzchnia zabudowy budynkami i budowlami działki lub terenu objętego inwestycją do 35 % jej powierzchni,
- c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 35 % powierzchni działki,
- d) wysokość zabudowy do 10 m,
- e) geometria dachu-dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°,
- f) wysokość budynków gospodarczych, wiat i altan mierzona przy głównym wejściu, od poziomu terenu do góry okapu lub atyki - do 4.5 m,
- g) zasady obsługi działek w zakresie dojazdów:
 - dojazdy bezpośrednio od dróg publicznych istniejących lub od dróg publicznych wydzielonymi nowymi drogami wewnętrznymi lub z ustanowieniem służebności dojazdów,
- h) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 32 ust. 4,
- i) dla terenów o których mowa w ust. 1 nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości terenu z tego tytułu.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

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

- 1) funkcja usługowa nie może stwarzać uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej na działkach sąsiednich. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, na których ustalenia szczegółowe dopuszczają realizację zabudowy usługowej, funkcja usługowa nie może stwarzać uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej położonej na działkach sąsiednich;
- 2) na całym obszarze objętym planem zakazuje się realizacji:
 - usług pogrzebowych,
 - warsztatów mechanicznych z wyłączeniem terenu oznaczonego 9.1, warsztatów ślusarskich, komisów samochodowych, zakładów stolarskich, składowisk odpadów wtórnych,
 - hurtowni materiałów budowlanych, magazynów materiałów budowlanych, zakładów wyrobu materiałów budowlanych, zakładów kamieniarskich,
 - reklam na budynkach o treści nie związanej z działalnością gospodarczą prowadzoną w tym budynku;
- 3) nowoprojektowana zabudowa na terenach 1.1 MN, U; 1.2 MN, U; 1.3 MN, U; 1.4 MN, U; 1.5 MN, U; 1.6 MN, U; 1.7 MN, U wzdłuż ulic Zaścianki i Kasztelańskiej powinna nawiązywać do cech lokalnej tradycji budowlanej wyrosłej z tradycyjnej zabudowy wiejskiej;
- 4) na całym obszarze objętym planem zakazuje się stosowania pełnych ogrodzeń o wysokości ponad 1.5 m;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg wewnętrznych i prywatnych dojazdów - 4.0 m od granicy drogi;
- 6) lokalizacja zabudowy na terenach o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych, zwłaszcza na skraju dolin rzecznych, wymaga zastosowania odpowiednich rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapobiegających podtapianiu i podsiąkaniu.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego

§ 18. Na obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary objęte prawną formą ochrony przyrody.

§ 19. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:

1. Wprowadza się zakaz:

- 1) hodowli zwierząt, na skalę przemysłową, (dopuszcza się hodowlę zwierząt na potrzeby własnego gospodarstwa domowego);
- 2) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 3) rolniczego wykorzystywania ścieków;
- 4) wysypywania, zasypywania i zakopywania odpadów;

2. Wyłącza się z zabudowy:

- 1) doliny cieków wodnych, stanowiące podstawowy układ przyrodniczy obszaru planu, pełniące ważną rolę hydrologiczną i biologiczną (obszary wyłączone z urbanizacji) w pasie o szerokości 20 m, po 10 m od osi cieków w obie strony;
- 2) doliny cieków wodnych, nie stanowiące podstawowego układu przyrodniczego obszaru planu, oznaczone na rysunku planu (obszary wyłączone z urbanizacji), w pasie o szerokości 6 m, po 3 m od osi cieków w obie strony;
- 3) w przypadku zmiany przebiegu cieków nie stanowiącego podstawowego układu przyrodniczego, wykonanej zgodnie z art. 37 ust. 4 ustaleń planu, od nowego przebiegu cieków należy zachować obszar wyłączony z urbanizacji jak w pkt 2.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 2,

- 1) wprowadza się obowiązek:

- a) zachowania istniejących terenów dolinnych i podmokłych z naturalnymi siedliskami roślinności, jako elementów przestrzennych obszarów wchodzących w skład systemu przyrodniczego,
 - b) utrzymania roślinności łąk i szuwarów przy ciekach i zbiornikach oraz lokalnych obniżeniach terenu,
 - c) na terenach leśnych prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) wprowadza się zakaz:
- a) usuwania zadrzewień i zakrzewień śródpolnych wzdłuż cieków wodnych, z uwzględnieniem konserwacji urządzeń wodnych oraz zabiegów pielęgnacyjnych drzewostanu,
 - b) wydobywania torfu i skamieniałości,
 - c) zanieczyszczania ściekami;
- 3) ustala się obowiązek renaturalizacji przyrodniczej brzegów wód cieków, kanałów i zbiorników powierzchniowych na potrzeby małej retencji.
4. Na terenach przeznaczonych do urbanizacji ustala się:
- 1) na obszarach niezabudowanych wprowadza się zabudowę ekstensywną;
 - 2) ogranicza się maksymalny teren możliwy do zabudowy wprowadzając linie zabudowy i wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, w zależności od funkcji terenu i uwarunkowań przyrodniczych;
 - 3) powierzchnię biologicznie czynną przeznacza się do zagospodarowania jako zieleni urządzonej towarzyszącej zabudowie w formie zieleni ozdobnej, izolacyjnej, rekreacyjnej lub użytkowej (np. sady i ogrody przydomowe);
 - 4) sady i ogrody przydomowe, towarzyszące zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz części działek znajdujące się od strony ogrodów należy zagospodarować wprowadzając nasadzenia tradycyjnych gatunków rodzimych.

§ 20. W zakresie ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi przyjmuje się dopuszczalne poziomy oddziaływania na w środowisko w zależności od sposobu użytkowania ustalonego dla poszczególnych terenów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 21. W zakresie ochrony środowiska wodnego wprowadza się obowiązek prowadzenia gospodarki wodno-ściekowej, zgodnie z § 30.

§ 22. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów w oparciu o gminny program gospodarki odpadami realizowany przez wyspecjalizowane firmy.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 23. Na terenie objętym ustaleniami planu nie występują obiekty zabytkowe oraz obszary ochrony wpisane do rejestru zabytków.

§ 24. Na terenie objętym ustaleniami planu nie występują stanowiska archeologiczne.

§ 25. Na obszarze objętym planem znajdują się następujące obiekty posiadające charakter tradycyjnej zabudowy wiejskiej świadczące o dotychczasowym rozwoju przestrzennym:

a) ul. Kasztelańska:

- dom nr 1, mur, pocz. XX w.,
- dom nr 5 drewn., lata 20 XX w.,
- dom nr 11, drewn., tynkowany, lata 20 XX w.,

b) ul. Zaścianki:

- krzyż przy domu nr 8, drewn. 1862 rok,
- dom nr 8 glinianodrewniany, pocz. XX wieku wraz z bud. Gosp., drewn., lata 20 XX w.,
- dom nr 11, mur., 1907,

- krzyż przy domu nr 11 znajdujący się w liniach rozgraniczających ulicy, mur 1901 r.,
- dom nr 13, pocz. XX wieku, wraz z zabudową gosp. drewn. lata 20 XX w.,
- dom nr 18, drewn. pocz. XX w.,
- dom nr 19 B, drewn., lata 20 XX w.,
- dom nr 22, mur., koniec XIX w.,
- dom nr 45, drewn., pocz. XX w.,
- dom nr 46, mur., pocz. XX w.,
- dom nr 54, drewn., l. 20 XX w.,
- dom nr 56, drewn. l. 30 XX w.,
- dom nr 58, drewn. l., 20 XX w.,
- dom nr 61, drewn., l. 20 XX w.

§ 26. Zaleca się, przy realizacji nowej zabudowy na działce na której znajduje się budynek wymieniony w § 21 oraz na działkach bezpośrednio sąsiadujących, dostosowanie nowej zabudowy w zakresie jej gabarytów, formy architektonicznej, rozwiązań materiałowych i elewacyjnych do budynków charakterze tradycyjnym wymienionych w § 21.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 27. Przestrzeniami publicznymi są:

- 1) ulice lokalne i dojazdowe.

§ 28. Istniejące w liniach rozgraniczających ulic krzyże, dopuszcza się do pozostawienia jako elementy kultu religijnego.

§ 29. Dopuszcza się zaliczenie dróg wewnętrznych do terenu stanowiącego przestrzeń publiczną i przekazania jej na rzecz gminy w drodze porozumienia między gminą a właścicielami terenu.

§ 30. W pasie drogowym ulic, może być lokalizowane uzbrojenie techniczne niezwiązane z bezpośrednią obsługą drogi. Realizacja nośników reklamy w pasie drogowym wymaga zgody zarządcy drogi.

Rozdział 6

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

§ 31. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 32. Nie wyznacza się terenów objętych procedurą scalania i podziału nieruchomości.

§ 33. Ustala się następujące zasady podziału terenu:

- 1) Podział nieruchomości powinien następować w celu wydzielenia działki budowlanej, korekty granic istniejących działek budowlanych, lub w celu wydzielenia dróg wewnętrznych;
- 2) Parametry wydzielanych działek budowlanych powinny umożliwiać realizację zabudowy, zgodnie z obowiązującymi przepisami oraz z ustalonymi w planie przeznaczeniem terenu, warunkami zabudowy i zagospodarowaniem terenu;
- 3) Parametry wydzielanych dróg wewnętrznych powinny umożliwiać zapewnienie dojazdów i dojazdów do działek budowlanych zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 4) Linie rozgraniczające tereny, z pominięciem terenów publicznych, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu;

- 5) Postulowane na rysunku planu granice podziałów terenów nie są obligatoryjne. Mogą stanowić zasadę podziału. Na rysunku planu wniesiono tylko postulowane linie podziałów terenów w tym przebieg dróg wewnętrznych o które wnioskowali właściciele działek;
- 6) Zakazuje się podziałów działek skutkujących brakiem zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek powstałych po podziale, lub zablokowaniem obsługi w zakresie dojazdu działek sąsiednich.

Rozdział 8

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

§ 34. Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§ 35. Jeżeli przepisy szczególne nie będą stanowiły inaczej lub nie zostanie uzyskane stosowne odstępstwo, przy zabudowie i zagospodarowaniu strefy ochronnej obszaru kolejowego należy uwzględnić następujące wymagania:

- 1) budowle i budynki lokalizować w odległości nie mniejszej niż 10 m od granicy obszaru kolejowego, z tym że odległość ta od osi skrajnego toru nie może być mniejsza niż 20 m;
- 2) drzewa i krzewy lokalizować w odległości nie mniejszej niż 15 m od skrajnego toru;
- 3) roboty ziemne wykonywać w odległości nie mniejszej niż 4 m od granicy obszaru kolejowego;
- 4) roboty ziemne wykonywane w odległości od 4 do 20 m od granicy obszaru kolejowego każdorazowo uzgodnić z zarządcą infrastruktury kolejowej.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 36. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną ulicami układu obsługującego:

- a) ulicami lokalnymi: ul. Zaścianki KD-01L, ul. Szlachecka KD-02L, ul. Rybacka KD-03L,
- b) ulicami dojazdowymi: ul. KD-1D - ul. Kasztelańska, ul. KD-2D, ul. KD-3D - ul. Soplicy, ul. KD-4D, ul. KD-5D- ul. Szklarniowa, ul. KD-6D, ul. KD-7D - ul. Marcina, ul. Konrada, ul. KD-8D - ul. Pana Tadeusza, ul. KD-9D, ul. KD-10D, ul. KD-11D - ul. Wojskiego, ul. KD-12D - ul. Projektowana, ul. KD-13D- ul. Ziemiańska (Zaułek Zaściański), ul. KD-14D - ul. Projektowana, ul. KD-15D.

2. Ustala się następujące parametry ulic:

- a) ul. Zaścianki KD-01L - ulica lokalna, istniejąca o szerokości w liniach rozgraniczających ulicy od 9.0 m do 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu, z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- b) ul. Szlachecka KD-02L - ulica lokalna, istniejąca, poszerzana o szerokości w liniach rozgraniczających ulicy 12,0 m zgodnie z rysunkiem planu, z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- c) ul. Rybacka KD-03L - ulica lokalna, istniejąca o szerokości w liniach rozgraniczających ulicy zgodnie z rysunkiem planu, z jezdnią 1x2 pasy ruchu, w przekroju ulicy ścieżka rowerowa;
- d) ul. KD-1D- ul. Kasztelańska, ul. KD-2D, ul. KD-3D -ul. Soplicy, ul. KD-4D, ul. KD-5D- ul. Szklarniowa, ul. KD-6D, ul. KD-7D- ul. Marcina, ul. Konrada, ul. KD-8D- ul. Pana Tadeusza, ul. KD-9D, ul. KD-10D, ul. KD-11D- ul. Wojskiego, ul. KD-15D - ulice dojazdowe, istniejące o szerokości w liniach rozgraniczających ulicy zgodnie z rysunkiem planu, z jezdnią 1x2 pasy ruchu. Do ulicy Pana Tadeusza dopuszcza się włączenie nowoprojektowanych w obszarze miasta Białystok. ulic klasy technicznej lokalnej i dojazdowej;
- e) ul. KD-13D- ul. Ziemiańska (Zaułek Zaściański), - ulica dojazdowa, istniejąca, o szerokości w liniach rozgraniczających ulicy 6.0 m -10.0 m zgodnie z rysunkiem planu, z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
- f) ul. KD-12D- ul. Projektowana, ul. KD-14D - ul. Projektowana - ulice dojazdowe projektowane o szerokości w liniach rozgraniczających ulicy 10.0 m zgodnie z rysunkiem planu, z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
- g) drogi wewnętrzne, istniejące i projektowane o szerokości w liniach rozgraniczających do 10,0 m.

3. Obsługa komunikacyjna działek budowlanych w oparciu o ulice istniejące i projektowane oraz drogi wewnętrzne lub z ustanowieniem służebności dojazdów.

4. Należy przewidzieć miejsca postojowe wg następujących minimalnych wskaźników:

- a) handel - 18 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży w obiektach handlowych,
- b) administracja - 14 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni biurowej,
- c) gastronomia - 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- d) hotele, obiekty zamieszkania zbiorowego - 20 miejsc postojowych na 100 miejsc noclegowych,
- e) usługi inne niż wymienione w pkt. a-d - 12 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- f) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 1 miejsce postojowe lub 1 garaż na mieszkanie,
- g) dodatkowo w usługach wymienionych w punktach 1-5 należy przewidzieć - 15 miejsc postojowych na 100 osób zatrudnionych,
- h) Miejsca postojowe dla zatrudnionego personelu oraz dla samochodów dostawczych należy przewidzieć na własnym terenie, miejsca postojowe dla klientów mogą być częściowo lokalizowane w liniach rozgraniczających ulic, na zasadach uzgodnionych z zarządcą drogi.

5. Przy zagospodarowaniu ulic należy dodatkowo uwzględnić:

- a) przebieg infrastruktury technicznej, zgodnie z rozrządem przedstawionym na rysunku planu,
- b) nasadzenie drzew i krzewów w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,
- c) ujednolicony system oznakowania ulic.

Rozdział 10

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 37. 1. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustalone w planie obowiązują w odniesieniu do publicznej infrastruktury technicznej oraz infrastruktury technicznej zlokalizowanej na terenach publicznych.

2. Ustala się doprowadzenie wody, energii, gazu oraz odprowadzenia ścieków i wód opadowych przy wykorzystaniu istniejących i projektowanych sieci i urządzeń, zgodnie z ustaleniami planu (tekstem i schematami na rysunku planu) i warunkami szczegółowymi określonymi przez właścicieli sieci.

3. Ustala się lokalizację publicznej infrastruktury technicznej na terenach publicznych i na terenach przewidzianych pod lokalizację infrastruktury – zgodnie z zasadami rozrządu sieci infrastruktury technicznej. W przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu – dopuszcza się lokalizację infrastruktury na innych terenach.

4. Dopuszcza się zmianę ustalonych w planie zasad rozrządu sieci gminnych, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich rodzajów sieci planowanych do realizacji, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji publicznej infrastruktury technicznej przedstawionej na rysunku planu.

6. Parametry techniczne projektowanej publicznej infrastruktury technicznej należy dostosować do przewidywanego pełnego zainwestowania w obszarze objętym ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania).

§ 38. 1. Ustala się następujące strefy techniczne wzdłuż publicznych sieci infrastruktury:

- 1) dla sieci wodociągowej (od osi sieci):
 - a) o średnicy od Dn 100 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
 - b) o średnicy większej od Dn 300 – 4,0 m;
- 2) dla sieci kanalizacji sanitarnej i kanalizacji deszczowej (od osi sieci):
 - a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
 - b) o średnicy od Dn 300 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,

c) o średnicy większej od Dn 400 – 4,0 m;

3) dla gazociągów, kabli energetycznych, telekomunikacyjnych i innych - zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Strefy techniczne, o których mowa w ust. 1, należy zagospodarować w sposób umożliwiający zapewnienie służebności dostępu w celu prowadzenie robót budowlanych i remontów sieci.

3. W strefach technicznych, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się, w uzgodnieniu z właścicielem sieci, lokalizację obiektów budowlanych, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci i bezpieczną budowę oraz użytkowanie lokalizowanego obiektu.

§ 39. 1. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) źródłem zaopatrzenia w wodę będzie publiczna sieć wodociągowa, zgodnie z poniższymi zasadami,
- b) bezpośrednie zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej w ulicy 1KD-Z oraz z istniejących i projektowanych rozdzielczych gminnych sieci wodociągowych;

2) dopuszcza się:

- a) zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki określone w przepisach odrębnych w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w wodę,
- b) korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego.

§ 40. 1. W zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

1) ustala się odbiornikiem ścieków będzie publiczna sieć kanalizacji sanitarnej, zgodnie z poniższymi zasadami;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do:

- a) do kanałów sanitarnych w ulicy 1KD-Z oraz do istniejących i projektowanych publicznych sieci kanalizacji sanitarnej;
- b) innych systemów kanalizacji sanitarnej, spełniających warunki w zakresie zbiorowego odprowadzania ścieków określone w przepisach odrębnych,
- c) indywidualnych lub grupowych systemów oczyszczania ścieków, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych w zakresie zbiorowego odprowadzenia ścieków,
- d) zbiorników bezodpływowych, tylko w okresie przejściowym – do czasu powstania możliwości przyłączenia do publicznej sieci kanalizacji sanitarnej.

2. Indywidualne budowle do gromadzenia i oczyszczania ścieków należy lokalizować na terenach przeznaczonych do zabudowy, a na działkach sąsiadujących z terenami podmokłymi dolin rzecznych – poza obszarem wyłączonym z urbanizacji

3. Zabrania się lokalizacji zbiorników bezodpływowych na terenach zalewowych, gruntach nienośnych lub w sposób stwarzający możliwość zanieczyszczenia gruntu i wód gruntowych.

§ 41. W zakresie odprowadzenia wód opadowych:

1) ustala się, że podstawowym odbiornikiem wód opadowych jest grunt zgodnie z poniższymi zasadami:

- a) wody opadowe przed odprowadzeniem należy retencjonować w miejscu ich powstawania na zasadach określonych w przepisach odrębnych prawa wodnego i przeciwpowodziowego,
- b) wody opadowe o małym stopniu zanieczyszczenia z terenów zieleni urządzonej, ciągów pieszych, dachów i powierzchni utwardzonych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz innych powierzchni nie zanieczyszczonych – (układ czysty) należy odprowadzać do gruntu,
- c) zanieczyszczone wody opadowe i roztopowe z terenów dróg, powierzchni utwardzonych w zabudowie zagrodowej oraz z powierzchni utwardzonych na terenach oznaczonych w rysunku planu symbolami 2.1U.M, 2.2U.M, 9.1U.MN i innych obszarów zanieczyszczonych – (układ brudny) należy odprowadzać do gruntu wyłącznie po uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w przepisach odrębnych prawa wodnego.

2) dopuszcza się odprowadzenie nadmiaru wód opadowych, które nie zostały odprowadzone do gruntu:

- a) bezpośrednio do zbiorników i cieków wodnych, pod warunkiem oczyszczenia zanieczyszczonych wód opadowych zgodnie z ustaleniami pkt 1, lit. c,
- b) do istniejącej i projektowanej publicznej kanalizacji deszczowej w sąsiednich ulicach,
- c) do innych systemów odprowadzenia wód opadowych, spełniających warunki określone w przepisach prawa wodnego.

3. Ustala się obowiązek modernizacji i udrożnienia rowów melioracyjnych (przez właścicieli gruntów przez które ciek przebiega) i cieków w zakresie niezbędnym do odprowadzenia wód opadowych.

4. Na odcinkach cieków i rowów, niestanowiących podstawowego układu przyrodniczego, w przypadku ich przebiegu przez grunty przeznaczone pod zabudowę dopuszcza się zmianę ich przebiegu i ujęcie w kanale lub zasypianie części obniżenia wzdłuż cieku, pod warunkiem zapewnienia przepustowości określonej dla deszczu stuletniego zgodnie z przepisami odrębnymi prawa wodnego.

5. Na terenach, gdzie wykonanie kanalizacji deszczowej nie będzie możliwe ze względu na małe zagłębienie odbiorników wód opadowych, dopuszcza się stosowanie rowów, odwodnień liniowych lub odprowadzenie wód powierzchniowo.

§ 42. W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną:

1) ustala się, że źródłem zaopatrzenia w energię cieplną będą indywidualne lub lokalne źródła ciepła;

2) dopuszcza się:

- a) stosowanie źródeł ciepła wykorzystujących energię z procesu spalania paliw z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego,
- b) stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł energii wytwarzanej w procesach odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach).

§ 43. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:

1) ustala się, że źródłem zaopatrzenia w gaz będzie istniejąca i projektowana gazowa sieć średniego ciśnienia, zasilana z istniejącej stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia zlokalizowanej poza obszarem planu, zgodnie z poniższymi zasadami:

2) dopuszcza się:

- a) bezpośrednie doprowadzenie gazu z istniejącej i projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia w sąsiadujących ulicach,
- b) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz, określone w przepisach odrębnych,
- c) stosowanie zbiorników paliw gazowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 44. Zasilanie terenu objętego granicami planu w energię elektryczną planuje się z istniejących, oraz projektowanych stacji transformatorowo – rozdzielczych 15/04kV. Bezpośrednia dostawa energii elektrycznej do odbiorców liniami kablowymi i napowietrznymi niskiego napięcia:

- a) Istniejące linie napowietrzne niskiego napięcia, kolidujące z planowanym zagospodarowaniem na terenie zabudowy mieszkaniowej i usługowym, wg rysunku planu, przeznaczają się docelowo do przebudowy oraz zastąpienia ich liniami kablowymi. Docelowa likwidacja linii według występujących potrzeb w zagospodarowywaniu terenów. Potrzebę, możliwości i ewentualny sposób likwidacji linii przy lokalizacji wszelkich obiektów budowlanych na działkach, uzgodnić z właścicielem linii na etapie sporządzania projektu zagospodarowania działki,
- b) Ustala się strefę ochronną w postaci elektroenergetycznego pasa technologicznego wzdłuż linii napowietrznej niskiego napięcia (nn -0,4 kV) o szerokości wyznaczonej w granicach po 3 m w obie strony od skrajnego przewodu linii. Ustala się strefę ochronną w postaci elektroenergetycznego pasa technologicznego wzdłuż linii napowietrznej średniego napięcia (SN-15kV) o szerokości wyznaczonej w granicach po 5 m w obie strony od skrajnego przewodu linii,

- c) W pasie technologicznym linii nn i SN określonym w pkt b nie należy lokalizować budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- d) Dopuszcza się, w indywidualnych, uzasadnionych przypadkach, odstępstwo od ustalenia zawartego w pkt d, pod warunkiem spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych i normy dotyczących: budowy obiektów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, eksploatacji linii elektroenergetycznych, przebywania ludzi w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych w aspekcie stref ochronnych od elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, itp. oraz uzgodnić w/w lokalizację z właścicielem linii,
- e) Ustala się strefę ochronną w postaci elektroenergetycznego pasa technologicznego wzdłuż istniejącej linii napowietrznej 110 kV o szerokości 40 m, wyznaczonej w granicach po 20 m w obie strony od osi linii,
- f) W pasie technologicznym linii 110 kV określonym w pkt e nie należy lokalizować budynków mieszkalnych lub innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- g) dopuszcza się, w indywidualnych, uzasadnionych przypadkach, odstępstwo od ustalenia zawartego w pkt f pod warunkiem spełnienia obowiązujących przepisów szczególnych i normy dotyczących: budowy obiektów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, eksploatacji linii elektroenergetycznych, przebywania ludzi w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych w aspekcie stref ochronnych od elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego, itp. oraz uzgodnić w/w lokalizację z właścicielem linii,
- h) ustala się lokalizację projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na całym obszarze objętym planem z wyłączeniem dolin cieków wodnych, stanowiących podstawowy układ przyrodniczy obszaru planu,
- i) ustala się lokalizację projektowanych sieci elektroenergetycznych na całym obszarze objętym planem,
- j) ustala się obsługę odbiorców telefonii stacjonarnej w oparciu o istniejące centrale telefoniczne oraz centrale projektowane za pośrednictwem istniejącej i projektowanej magistralnej sieci kanalizacji telefonicznej oraz rozdzielczej sieci kanalizacji kablowej i kabli napowietrznych i doziemnych.

§ 45. Ustala się zapewnienie usług teletechnicznych bezprzewodowych poprzez istniejące i projektowane stacje bazowe telefonii cyfrowej oraz sieci internetowej.

Rozdział 11

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 46. Nie ustala się sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów oraz rozpoczęcia robót budowlanych na poszczególnych terenach.

Rozdział 12

Obrona Cywilna

§ 47. Ustala się następujące przedsięwzięcia z zakresu OC:

- 1) w projektowanych budynkach z zakresu użyteczności publicznej o ilości pracowników przekraczających 15 osób i budynkach z zakresu zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt ponad 15 osób, należy przewidzieć przystosowanie części obiektu na ukrycie lub zapewnić lokalizację ukryć na terenach przyległych do budynków. Ukrycia będą wykonywane w okresie podwyższonej gotowości obronnej Państwa;
- 2) stacja transformatorowe dostosowane do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 3) lokalizacja awaryjnej studni wody pitnej przewidziana jest na terenach sąsiednich w odległości nie przekraczającej 800 m.

DZIAŁ III

– PRZEPISY KOŃCOWE

§ 48. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Supraśla.

§ 49. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady
Wojciech Filonowicz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXVIII/340/2013
Rady Miejskiej w Supraślu
z dnia 30 października 2013 r.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
cz. WSI ZAŚCIANKI
rejon na południe od Szosy Baranowickiej skala 1:2000**

objaśnienia użytych oznaczeń



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXVIII/340/2013

Rady Miejskiej w Supraślu
z dnia 30 października 2013 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu**ZARZĄDZENIE NR 0050/343/2013****BURMISTRZA SUPRAŚLA**

z dnia 31 maja 2013 r.

w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Supraśl części wsi Zaścianki - obszar na południe od szosy Baranowickiej

Na podstawie art. 30 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zmianami) w związku z art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zmianami) zarządzam, co następuje:

§ 1. Uwzględnia się w całości uwagi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Supraśl w rejonie wsi Zaścianki i Grabówka wniesione przez:

- 1) Pana Jacka Kowalewicza, 15-521 Białystok Zaścianki ul. Zaścianki 34, właściciela działki ozn. nr ewid. geod. gr. 61/2 położonej przy ul. Zaścianki - wniosek o dokonanie zmiany dopuszczającej na terenach oznaczonych w projekcie planu symbolem 6.3 MN lokalizację usług nieuciążliwych z zakresu zamieszkania zbiorowego- „pensjonatu opiekuńczego dla ludzi starszych” w granicach działki której jest właścicielem;
- 2) Panią Martę Kowalewicz-Salej, 15-521 Białystok Zaścianki ul. Zaścianki 32, właścicielki działki ozn. nr ewid. geod. gr. 61/98 położonej przy ul. Marcina oraz współwłaścicielki działki ozn. nr ewid. geod. gr. 61/97 położonej przy ul. Marcina - wniosek o dokonanie zmiany dopuszczającej na terenach oznaczonych w projekcie planu symbolem 4.1 MN lokalizację usług nieuciążliwych z zakresu zamieszkania zbiorowego- „pensjonatu opiekuńczego dla ludzi starszych” w granicach działki której jest właścicielką;
- 3) Pana Jacka Kowalewicza, 15-521 Białystok Zaścianki ul. Zaścianki 34, właściciela działki ozn. nr ewid. geod. gr. 61/99 położonej przy ul. Marcina oraz współwłaściciela działki ozn. nr ewid. geod. gr. 61/97 położonej przy ul. Marcina - wniosek o dokonanie zmiany dopuszczającej na terenach oznaczonych w projekcie planu symbolem 4.1 MN lokalizację usług nieuciążliwych z zakresu zamieszkania zbiorowego- „pensjonatu opiekuńczego dla ludzi starszych” w granicach działki której jest właścicielem;
- 4) Pana Grzegorza Kowalewicza, 15-521 Białystok Zaścianki ul. Zaścianki 28, właściciela działki ozn. nr ewid. geod. gr. 61/100 położonej przy ul. Marcina oraz współwłaściciela działki ozn. nr ewid. geod. gr. 61/97 położonej przy ul. Marcina - wniosek o dokonanie zmiany dopuszczającej na terenach oznaczonych w projekcie planu symbolem 4.1 MN lokalizację usług nieuciążliwych z zakresu zamieszkania zbiorowego- „pensjonatu opiekuńczego dla ludzi starszych” w granicach działki której jest właścicielem;
- 5) Pana Adama Skrodzkiego, 15-554 Białystok, ul. Baranowicka 69/1, właściciela działek ozn. nr ewid. geod. gr. 97/1 i 93 położonych przy ul. Zaścianki 3 i 5 które w projekcie planu przeznaczane są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych, zabudowy usługowej, produkcji ogrodniczej, wraz z zielenią urządzoną, obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oznaczonymi na rysunku planu symbolem 1.4 MN,U, - wniosek o dokonanie zmiany przeznaczającej działki o nr ewid. geod. 97/1 i 93 pod zabudowę usługową oraz tereny zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, poprzez włączenie działek do terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2.2 U,M.

6) Uzasadnienie uwzględnienia uwag określonych w ustępie 1-5 zawiera załącznik nr 1 do niniejszego zarządzenia.

§ 2. Uwzględnia się w części uwagę do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Supraśl w rejonie wsi Zaścianki i Grabówka wniesioną przez:

1) Panią Agnieszkę Zieziula, 15-521 Zaścianki, ul. Rybacka 39, właścicielkę działki ozn. . nr ewid. geod. gr. 52/7 położonej przy ul. Szlacheckiej która w projekcie planu przeznaczana jest pod kontynuację istniejącego zagospodarowania tj. tereny rolne użytkowane w zakresie produkcji ogrodniczej, upraw polowych i sadowniczych z dopuszczeniem zabudowy rolniczej mieszkaniowej i gospodarczej związanej z produkcją rolną i ogrodniczą oraz z zakazem realizacji budowli i budynków związanych z produkcją hodowlaną - wniosek aby działkę w całości przeznaczyć pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2. Uzasadnienie uwzględnienia w części uwag określonych w ust. 1 zawiera załącznik Nr 2 do niniejszego zarządzenia.

§ 3. Stwierdza się, że nie zachodzi konieczność ponawiania uzgodnień projektu planu oraz jego ponownego wyłożenia do publicznego wglądu.

§ 4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia.

Załącznik Nr 1
do zarządzenia 0050/343/2013
Burmistrza Supraśla
z dnia 31 maja 2013 r.

Uzasadnienie uwzględnienia w całości uwag określonych w § 1 ust. 1 - 5 zarządzenia.

1) Pan Jacek Kowalewicz, 15-521 Białystok Zaścianki ul. Zaścianki 34, właściciel działki ozn. nr ewid. geod. gr. 61/2 położonej przy ul. Zaścianki, zgłosił wniosek o dokonanie zmiany dopuszczającej na terenach oznaczonych w projekcie planu symbolem 6.3 MN lokalizacji usług nieuciążliwych z zakresu zamieszkania zbiorowego- „pensjonatu opiekuńczego dla ludzi starszych” w granicach działki której jest właścicielem.

Sposób rozstrzygnięcia uwag:

Uwagę uwzględniono w całości.

Uzasadnienie:

Działka będąca przedmiotem uwagi ozn. nr ewid. geod. gr. 61/2, położona jest na obszarach częściowo zabudowanych zabudową mieszkaniową jednorodzinną i dlatego w projekcie planu przeznaczona jest pod kontynuację tej funkcji. W planie ustalono - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z zielenią urządzoną, obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz usługami wbudowanymi z dopuszczeniem realizacji garaży i budynków gospodarczych, wiat, altan itp. oraz lokalizacją obiektów i urządzeń budowlanych towarzyszących. Istniejące zagospodarowanie terenu, budynki i budowle, których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie, pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy.

Wnioskowany rodzaj zabudowy usługi z zakresu zamieszkania zbiorowego- „pensjonatu opiekuńczego dla ludzi starszych” nie będzie kolidował z istniejącą i projektowaną zabudową mieszkaniową jednorodziną. Dlatego postanowiono w granicach wnioskowanej działki dopuścić zabudowę z zakresu zamieszkania zbiorowego poprzez wydzielenie w planie odrębnego terenu oznaczonego symbolem 12.1 MN,U z następującymi ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi przeznaczenia terenów:

1) Przeznaczenie terenów:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej z zakresu zamieszkania zbiorowego, wraz z zielenią urządzoną, obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz usługami wbudowanymi.

2) Warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych wiat, altan itp. oraz lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych towarzyszących.

Pozostałe ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy pozostawia się identyczne jak na terenie obok ozn. na rysunku planu 6.1 MN; 6.2 MN, 6.3 MN, 6.4 MN, 6.5 MN tj:

a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowowznoszonych budynków i budowli wynoszą :

- 8.0 m od krawędzi jezdni, drogi oznaczonej w planie symbolem KD-01L

b) powierzchnia zabudowy budynkami i budowlami działki lub terenu objętego inwestycją do 30%

c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% powierzchni działki

d) wysokość zabudowy do 10m

e) geometria dachu-dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°

f) wysokość budynków gospodarczych, wiat i altan mierzona przy głównym wejściu, od poziomu terenu do góry okapu lub attyki - do 4.5 m

g) Zasady obsługi działek w zakresie dojazdów:

- dojazdy bezpośrednio od dróg publicznych istniejących lub od dróg publicznych wydzielonymi nowymi drogami wewnętrznymi lub z ustanowieniem służebności dojazdów

h) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 32 ust.4.

i) dla terenu których mowa w ust. 1 ustala się stawkę procentową, służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30% (słownie trzydzieści procent)

Wobec podobieństwa przeznaczenia i funkcji terenów ozn. 12.1 MN, U do przeznaczenia i funkcji terenów ozn. na rys. planu symbolem 6.1 MN; 6.2 MN, 6.3 MN, 6.4 MN, 6.5 MN oraz identycznych ustaleniach w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy nie zachodzi potrzeba ponawiania uzgodnień projektu planu.

2) Pani Marta Kowalewicz-Salej, 15-521 Białystok Zaścianki ul. Zaścianki 32, właścicielka działki ozn. nr ewid. geod. gr. 61/98 położonej przy ul. Marcina oraz współwłaścicielka działki ozn. nr ewid. geod. gr. 61/97 położonej przy ul. Marcina, zgłosiła wniosek o dokonanie zmiany dopuszczającej na terenach oznaczonych w projekcie planu symbolem 4.1 MN lokalizacji usług nieuciążliwych z zakresu zamieszkania zbiorowego- „pensjonatu opiekuńczego dla ludzi starszych” w granicach działki której jest właścicielką.

3) Pan Jacek Kowalewicz, 15-521 Zaścianki ul. Zaścianki 34, właściciel działki ozn. nr ewid. geod. gr. 61/99 położonej przy ul. Marcina oraz współwłaściciel działki ozn. nr ewid. geod. gr. 61/97 położonej przy ul. Marcina, zgłosił wniosek o dokonanie zmiany dopuszczającej na terenach oznaczonych w projekcie planu symbolem 4.1 MN lokalizacji usług nieuciążliwych z zakresu zamieszkania zbiorowego- „pensjonatu opiekuńczego dla ludzi starszych” w granicach działki której jest właścicielem.

4) Pan Grzegorz Kowalewicz, 15-521 Białystok ul. Zaścianki 28, właściciel działki ozn. nr ewid. geod. gr. 61/100 położonej przy ul. Marcina oraz współwłaściciel działki ozn. nr ewid. geod. gr. 61/97 położonej przy ul. Marcina, zgłosił wniosek o dokonanie zmiany dopuszczającej na terenach oznaczonych w projekcie planu symbolem 4.1 MN lokalizacji usług nieuciążliwych z zakresu zamieszkania zbiorowego- „pensjonatu opiekuńczego dla ludzi starszych” w granicach działki której jest właścicielem.

Sposób rozstrzygnięcia uwag:

Uwagi uwzględniono w całości.

Uzasadnienie:

Ponieważ działki stanowią jeden kompleks i uwagi dotyczą identycznych zmian w projekcie planu –zasadne jest rozpatrzenie uwag wspólnie.

Działki będące przedmiotem uwag ozn. nr ewid. geod. gr. 61/98, 61/97, 61/99, 61/100, położone są obok siebie i tworzą niezabudowaną parcelę o pow. ok. 2300m². W sąsiedztwie występuje zabudowa mieszkaniowa oraz zabudowa usługowa i ogrodnicza. Przeznaczeniem wiodącym jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, dlatego w projekcie planu miejscowego na terenach tych ustalono - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wraz z zielenią urządzoną, obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz usługami wbudowanymi z dopuszczeniem realizacji garaży i budynków gospodarczych wiat, altan itp. oraz lokalizacją obiektów i urządzeń budowlanych towarzyszących. Istniejące zagospodarowanie terenu, budynki i budowle których funkcja nie jest zgodna z docelowym przeznaczeniem terenu określonym w planie (istniejąca jednostkowa zabudowa usługowa i ogrodnicza wolnostojąca), pozostawia się do dalszego użytkowania z możliwością przeprowadzenia remontów i przebudowy.

Wnioskowany rodzaj zabudowy usługi z zakresu zamieszkania zbiorowego- „pensjonatu opiekuńczego dla ludzi starszych” nie będzie kolidował z istniejącą i projektowaną zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Dlatego postanowiono w granicach wnioskowanych działek dopuścić zabudowę z zakresu zamieszkania zbiorowego poprzez wydzielenie w planie odrębnego terenu oznaczonego symbolem 13.1 MN,U z następującymi ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi przeznaczenia terenów:

1) Przeznaczenie terenów:

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy usługowej z zakresu zamieszkania zbiorowego, wraz z zielenią urządzoną, obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz usługami wbudowanymi.

2) Warunki i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) dopuszcza się realizację garaży i budynków gospodarczych wiat, altan itp. oraz lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych towarzyszących.

Pozostałe ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy pozostawia się identyczne jak na terenie obok ozn. na rysunku planu 4.1 tj

3) Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy dla budynków nowowznoszonych, oraz zagospodarowania terenu

a)nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowowznoszonych budynków i budowli wynoszą:

- 5.0 od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej w planie symbolem KD-7D.

b) powierzchnia zabudowy budynkami i budowlami działki lub terenu objętego inwestycją do 35% jej powierzchni

c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 35% powierzchni działki

d) wysokość zabudowy do 10m

- e) geometria dachu-dachy o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°
- f) wysokość budynków gospodarczych, wiat i altan mierzona przy głównym wejściu, od poziomu terenu do góry okapu lub attyki - do 4.5 m
- g) Zasady obsługi działek w zakresie dojazdów:

- dojazdy bezpośrednio od dróg publicznych istniejących lub od dróg publicznych wydzielonymi nowymi drogami wewnętrznymi lub z ustanowieniem służebności dojazdów

h) miejsca postojowe – według wskaźników i zasad zawartych w § 32 ust.4.

i) dla terenów o których mowa w ust. 1 nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości terenu z tego tytułu.

2. Wobec podobieństwa przeznaczenia i funkcji terenów ozn. 13.1 MN, U do przeznaczenia i funkcji terenów ozn. na rys. planu symbolem 4.1 MN oraz identycznych ustaleniach w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy nie zachodzi potrzeba ponawiania uzgodnień projektu planu.

5) Pan Adam Skrodzki, 15-554 Białystok, ul. Baranowicka 69/1, właściciel działek ozn. . nr ewid. geod. gr. 97/1 i 93 położonych przy ul. Zaścianki 3 i 5 które w projekcie planu przeznaczone są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług wbudowanych, zabudowy usługowej, produkcji ogrodniczej, wraz z zielenią urządzoną, obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oznaczonymi na rysunku planu symbolem 1.4 MN,U, zgłosił uwagę o dokonanie zmiany przeznaczącej działki o nr ewid. geod. 97/1 i 93 pod zabudowę usługową oraz tereny zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, poprzez włączenie działek do terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 2.2 U,M.

Sposób rozstrzygnięcia uwag:

Uwaga uwzględniona w całości.

Uzasadnienie:

W projekcie planu miejscowego działki nr ewid. 97/1 i 93 w 2/3 powierzchni objęte są ustaleniami oznaczonymi na rys. planu symbolem 2.2 U.M i w 1/3 powierzchni ustaleniami oznaczonymi symbolem 1.4 MN,U. Wniosek dotyczy objęcia całości działek ustaleniami oznaczonymi na rys. planu symbolem 2.2 U.M. Zasadnicza różnica w przeznaczeniu i kształtowaniu zabudowy na poszczególnych terenach dotyczy intensywności zabudowy. Na terenach ozn. 2.2 U.M jest ona zwiększona ze względu na lokalizację przy drodze krajowej – ul. Baranowicka. Powiększenie terenu 2.2 U.M o dodatkową część działek 97/1 i 93 nie będzie miało wpływu na zakładany ład przestrzenny i nie zakłóci istniejących relacji funkcjonalno-przestrzennych.

Zmiana dotyczy zwiększenia intensywności projektowanej zabudowy usługowej i mieszkaniowej na części działek o pow. 0.16ha co powoduje zwiększenie terenów ozn. symbolem 2.2 U.M o ok. 10 %. Nie zachodzi potrzeba ponawiania uzgodnień projektu planu.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXVIII/340/2013

Rady Miejskiej w Supraślu
z dnia 30 października 2013 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

**PROGNOZA SKUTKÓW FINANSOWYCH UCHWALENIA MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
części wsi Zaścianki - obszar na południe od szosy Baranowickiej
ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:**

1. Podstawa prawna.
2. Cel opracowania.
3. Przedmiot opracowania.
4. **Szacunkowe wpływy z tytułu realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.**
 - 4.1 Szacunkowa wartość podatku od powierzchni gruntu
 - 4.2 Szacunkowa wartość podatku od powierzchni użytkowej
 - 4.3 Szacunkowe dochody z tytułu sprzedaży gruntów gminnych.
5. **Szacunkowe koszty z tytułu realizacji ustaleń miejscowego planu zagospodarowania Przestrzennego.**
 - 5.1 Szacunkowe koszty wyłączenia gruntów rolnych na cele nierolnicze**
 - 5.2 Koszty opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**
 - 5.3 Koszty z tytułu wykupu terenów pod budowę projektowanych dróg gminnych
 - 5.4 Koszty budowy sieci infrastruktury technicznej
 - 5.5 Koszty z tytułu realizacji roszczeń.
6. Opłaty adiacenckie.
7. Renta planistyczna.
8. Wnioski i zalecenia dotyczące przyjęcia proponowanych rozwiązań projektu planu miejscowego, wynikające z uwzględnienia ich skutków finansowych.
9. Wykaz źródeł informacji

1. PODSTAWA PRAWNA

Obowiązek prognozowania skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego wynika z postanowień ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W art. 17, ustawy [1] stwierdza się, że po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu i po opracowaniu projektu planu należy sporządzić prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego. W prognozie tej uwzględnia się w szczególności art. 36, stanowiący o zobowiązaniach gminy wobec właścicieli nieruchomości i tych właścicieli wobec gminy – w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub jego zmianą. Podstawę prawną opracowania stanowi Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w związku z art. 17 pkt 5 ustawy z dnia 27.03.2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405).

2. CEL OPRACOWANIA

Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ma na celu oszacowanie przewidywanych dochodów i wydatków gminy związanych z uchwaleniem planu miejscowego.

Podane w prognozie dane mają charakter szacunkowy i służą wyłącznie do określenia prawdopodobnych wielkości finansowych związanych z realizacją planu i ewentualnymi zyskami z tego wynikającymi. Dane i stawki zawarte w prognozie przyjęto na dzień dzisiejszy i mogą one podlegać weryfikacji w czasie ze względu na koniunkturę gospodarczą, inflację i inne zewnętrzne uwarunkowania, na które samorząd lokalny nie ma wpływu.

3. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Plan obejmuje obszar o powierzchni 100 ha, w rejonie wsi Zaścianki na południe od szosy Baranowickiej, w granicach: złożonych z odcinków: od granicy administracyjnej gminy Białystok, po południowej stronie szosy Baranowickiej do południowej granicy obszaru kolejowego, po południowej granicy obszaru kolejowego do wsch. granicy dz. Nr geod. 182, po wsch. granicy działek Nr 182 i dz. Nr 53 do ul. Szlacheckiej, po południowej linii rozgraniczającej ul. Szlacheckiej do zach. granicy dz. Nr 52/8, po zach. granicy dz. Nr 52/8 przez dz. Nr 52/7 do ul. Rybackiej, po południowej linii rozgraniczającej ul. Rybackiej do ul. Zaścianki, po zachodniej granicy ul. Zaścianki do południowej granicy działki 1245/11, po południowej granicy działki 1245/11 do granicy administracyjnej gminy Białystok, po granicy administracyjnej gminy Białystok do Szosy Baranowickiej.

Tereny w obszarze planu należą do gminy Supraśl, Skarbu Państwa i osób prywatnych.

Ustalenia planu

Plan ustala się jedenaście jednostek urbanistycznych oznaczonych Nr od 1 do 11 na, podstawie kontynuacji istniejącego zagospodarowania oraz na podstawie warunków krajobrazowych i fizjograficznych. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisano następujące symbole cyfrowo-literowe, określające następujące przeznaczenie terenów:

MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

U – tereny zabudowy usługowej przeznaczone do zabudowy obiektami służącymi zaspokajaniu potrzeb ludności w szczególności z zakresu użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego;

M – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej.

ZL – tereny lasów;

R – tereny upraw rolniczych, ogrodniczych i użytków zielonych;

KD – tereny dróg publicznych;

KDW – tereny dróg wewnętrznych;

Problematyka prognozy

W problematyce prognozy uwzględnione zostały dochody oraz koszty, jakie wynikają z realizacji przyjętych ustaleń planu w stosunku do nowoprojektowanych terenów publicznych oraz zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

4. SZACUNKOWE WPLYWY Z TYTUŁU REALIZACJI USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SUPRAŚL

Przyjęto następujące założenia:

- W prognozie przyjęto że realizacja zagospodarowania nowo wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej nastąpi w przeciągu dziesięciu lat od daty uchwalenia planu.
- W prognozie uwzględnia się tylko tereny dla których przewidywana jest zmiana przeznaczenia terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
- Wysokość podatku od gruntów i powierzchni użytkowych naliczana jest wg uchwały Nr XXIV/202/2012 Rady Miejskiej w Supraślu z dnia 22.11.2012 roku w sprawie ustalenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na rok 2013

4.1 Szacunkowa wartość podatku od powierzchni gruntu:

Do oszacowania wpływów z podatku od nieruchomości uwzględniono następujące parametry i współczynniki wykorzystywane do wszystkich typów terenów funkcjonalnych:

$P \times C \times Wsz$

P – powierzchnia gruntu

C – stawka podatku od nieruchomości

Wsz – wartość szacunkowa podatku od powierzchni gruntu

tereny dla których przewidywana jest zmiana przeznaczenia terenu:

Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

6.2MN - 0.82 ha

7.1MN - 0.74 ha

6.1MN - 2.0 ha

6.3MN - 8.73 ha

6.4MN - 2.4 ha

6.5MN - 3.3 ha

RAZEM -17.99 ha

Tereny zabudowy mieszkaniowej z usługami.

3.2MNU - 4.5 ha

5.1MNU - 1.57 ha

2.2MNU - 1.0 ha

2.1MNU - 0.73 ha

13.1MNU - 0.23 ha

12.1MNU - 1.5 ha

RAZEM - 12.53 ha

MN – $179\,900\text{ m}^2 \times 0,27\text{ zł/m}^2 = 48\,573\text{ zł}$ MN,U – $125\,300\text{ m}^2 \times 0,79\text{ zł/m}^2 = 98\,987\text{ zł}$ **Razem: 197 974 zł****4.2 Szacunkowa wartość podatku od powierzchni użytkowej:**

Powierzchnię użytkową budynków wyliczono szacunkowo na podstawie dopuszczalnej maksymalnej powierzchni zabudowy określonej w planie dla terenów dla których następuje zmiana przeznaczenia terenów z rolnego na budowlany.

Nie jest możliwe szacowanie powierzchni zabudowy z ilości projektowanych budynków ponieważ plan nie ustala obligatoryjnego podziału na działki budowlane i typ zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (wolnostojąca, szeregową itp.)

Pow. terenu x procent zabudowy =maksymalna powierzchnia zabudowy

6.2MN-0.82ha x30%= 2.249 ha

7.1MN-0.74hax25% = 0.185 ha

6.1MN-2.0hax30% = 0.6 ha

6.3MN-8.73hax30% = 2.629 ha

6.4MN-2.4hax30% = 0.72 ha

6.5MN-3.3hax25% = 0.83 ha

RAZEM7.213 ha

3.2MNU-4.5hax35% =1,57 ha

5.1MNU-1.57ha \times 30% =0.47 ha
2.2MNU-1.0ha \times 70% =0.7 ha
2.1MNU-0.73ha \times 70% =0.51 ha
13.1MNU-0.23ha \times 0.35%=0.52 ha
12.1MNU-1.5ha \times 30% = 0.45 ha
RAZEM..... 4.22 ha

Powierzchnię użytkową przyjmuje się przy średniej liczbie kondygnacji 1.5 oraz przy założeniu, że pow. użytkowa stanowi 70 % pow. zabudowy jak dla zabudowy intensywnej mieszkaniowej typu szeregową.

Pow. zabudowy x 1.5 x 0.7

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna MN:

$$72\,130\text{ m}^2 \times 1.5 \times 0.7 = 75\,736\text{ m}^2$$

Zabudowa usługowa MNU:

$$42\,200 \times 1.5 \times 0.7 = 44\,310\text{ m}^2$$

Proporcje zabudowy mieszkaniowej i usługowej na terenach MNU przyjmuje się 0.35 usługi, 0.65 mieszkaniówka.

$$\text{Usługi } 44\,310 \times 0.35 = 155\,085\text{ m}^2\text{ pu.}$$

$$\text{Mieszkaniówka } 44\,310 \times 0.65 = 288\,015\text{ m}^2\text{ pu.}$$

Do obliczeń przyjęto:

$$\text{Powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej} - 362\,751\text{ m}^2$$

$$\text{Powierzchnia użytkowa zabudowy usługowej} - 155\,085\text{ m}^2\text{ pu.}$$

Do oszacowania wpływów z podatku od nieruchomości uwzględniono następujące parametry i współczynniki wykorzystywane do wszystkich typów terenów funkcjonalnych:

$$\mathbf{Pu \times C = Wsu}$$

Pu – powierzchnia budynku

C – stawka podatku od nieruchomości

Wsu – wartość szacunkowa podatku od powierzchni użytkowej

$$\text{MN- } 362\,751\text{ m}^2 \times 0,63\text{ zł/m}^2 = 228\,533\text{ zł}$$

$$\text{U- } 155\,085\text{ m}^2 \times \dots 19,30\text{ zł/m}^2 = 2\,993\,140\text{ zł}$$

Razem: 3 221 673 zł

4.3 Szacunkowe dochody z tytułu sprzedaży gruntów gminnych.

Nie przewiduje się sprzedaży gruntów gminnych na terenie objętym planem

Podsumowanie szacunkowych dochodów:

Szacunkowe wpływy z podatku od powierzchni gruntu - 197 974 zł

Szacunkowe wpływy z podatku od powierzchni użytkowej – 3 221 673 zł

Razem maksymalne szacunkowe wpływy z tytułu podatku po realizacji całości zagospodarowania – 3.419.647zł

Jest to kwota maksymalna która może być osiągnięta poprzez maksymalną dopuszczoną w planie intensyfikację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz przyjętej w planie maksymalnej możliwości lokalizacji usług.

Nie jest możliwe określenie wpływów w rozbiciu na poszczególne lata, ponieważ nie jest możliwe określenie szybkości realizacji ustaleń planu.

5. SZACUNKOWE KOSZTY Z TYTUŁU REALIZACJI USTALEŃ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

5.1 Szacunkowe koszty wyłączenia gruntów rolnych na cele nierolnicze

Nie występują grunty gminne wymagające kosztów wyłączenia z produkcji rolnej i leśnej.

5.2 Koszty opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Razem: 63 440 zł.

5.3 Koszty z tytułu wykupu terenów pod budowę projektowanych dróg gminnych.

tereny przeznaczone pod drogi gminne –

Poszerzenie ul Szlacheckiej – pow. 975 m²

Ulica projektowana KD-14-4161 m²

Ulica projektowana Kd-12 -5072 m²

Razem: 10208 m²

Szacunkowy koszt wykupu 1m² na poziomie cen roku 2012-2013- 120 zł m²

10208 m² z 120 zł= **1 464 960 zł**

Razem: 1 464 960 zł

5.4 Koszty budowy sieci infrastruktury technicznej:

Woda

Wodociąg projektowany jest w ulicach:

UL. Ziemiańska - 511 mb

UL. proj. KD-14 - 445 mb

UL. proj. KD-12 - 495 mb

UL. Szlachecka - 626 mb

Razem dł. projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej -2 077 mb

Szacunkowy koszt realizacji 1mb sieci ks wg wyników przetargów na wykonanie ogłaszanych przez gminę na poziomie cen roku 2012-2013 - 150 zł/ mb

2 077 mb x 150 zł = 311 550 zł

Razem: 311 550 zł

Kanalizacja sanitarna

Kanalizacja sanitarna projektowana jest w ulicach:

UL. Ziemiańska – 470 mb

UL. proj. KD-14 - 445 mb

UL. proj. KD-12 – 495 mb

UL. Szlachecka - 432 mb

Razem dł. projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej -1842 mb

Szacunkowy koszt realizacji 1mb sieci ks wg wyników przetargów na wykonanie ogłaszanych przez gminę na poziomie cen roku 2012-2013 - 350 zł/ mb

1842 mb x 350 zł =644 700 zł

Razem: 644 700 zł

Kanalizacja deszczowa

Kanalizacja deszczowa projektowana w ulicach średnica do 500 mm:

UL. Ziemiańska - 470 mb

UL. proj. KD-14 - 445 mb

UL. proj. KD-12-495 mb

UL. Szlachecka - 625 mb

UL. Konrada - 257 mb

UL. Rybacka - 788 mb

Razem dł. projektowanej sieci kanalizacji deszczowej - 3283 mb

Szacunkowy koszt realizacji 1 mb sieci kd wg wyników przetargów na wykonanie ogłaszanych przez gminę na poziomie cen roku 2012-2013 - 350 zł /mb

$3283 \text{ mb} \times 350 \text{ zł} = 1\,149\,050 \text{ zł}$

Razem: 1 149 050 zł

Kanalizacja deszczowa projektowana w ulicach średnica ponad 500 mm – kanał deszczowy projektowany do odprowadzenia wód deszczowych z terenu powyżej obszaru kolejowego:

Długość sieci-1045 mb

Szacunkowy koszt realizacji 1mb sieci kd o średnicy powyżej 500 mm wg wyników przetargów na wykonanie ogłaszanych przez gminę na poziomie cen roku 2012-2013- 500 zł/m

$1045 \text{ mb} \times 500 \text{ zł/m} = 522\,500 \text{ zł}$

Razem: 522 500 zł

Budowa dróg gminnych:

Do obliczeń przyjęto standardowe rozwiązanie układu drogowego tj. Szerokość jezdni o nawierzchni bitumicznej 5.0 m z obustronnymi chodnikami z kostki betonowej o szerokości 1.5 m wraz z oświetleniem.

Szacunkowy koszt realizacji 1 m² jezdni wg wyników przetargów na wykonanie ogłaszanych przez gminę na poziomie cen roku 2012-2013- 150 zł

Szacunkowy koszt realizacji 1 m² chodników wg wyników przetargów na wykonanie ogłaszanych przez gminę na poziomie cen roku 2012-2013- 100 zł

Koszty realizacji poszczególnych ulic gminnych:

UL. Ziemiańska – 493 500 zł

UL. proj. KD - 467 250 zł

UL. proj. KD - 519 750 zł

UL. Szlachecka - 504 000 zł

Razem: 1 984 500 zł

5.5 Koszty z tytułu realizacji roszczeń.

Właściciel lub użytkownik nieruchomości w związku ze zmianą przeznaczenia gruntu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, może żądać od gminy odszkodowania za poniesioną szkodę, wykupienia nieruchomości lub jej części albo zamiany nieruchomości na inną. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się takiej sytuacji poza wykupem gruntów pod drogi publiczne co zostało ujęte w prognozie.

Podsumowanie szacunkowych kosztów:

1) Koszty opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Razem: **63 440 zł**

2) Koszty z tytułu wykupu terenów pod budowę projektowanych dróg gminnych – **1 464 960 zł**

3) Budowa sieci infrastruktury technicznej w tym:

- sieć wodociągowa – **311 550 zł**

- kanalizacja sanitarna – **644 700 zł**

- kanalizacja deszczowa d<500mm- **1 149 050 zł**

- kanalizacja deszczowa d>500mm- **522 500 zł**

4) Budowa dróg – **1 984 500 zł**

pozostałe koszty ponoszą dostawcy energii,

gmina nie ponosi wydatków związanych z budową sieci gazowej.

Razem szacunkowe koszty wynoszą: 6 077 260 zł

6. OPŁATY ADIACENCKIE

Właściciele nieruchomości uczestniczą w kosztach budowy urządzeń infrastruktury technicznej przez wnoszenie na rzecz gminy opłat adiacenckich, jeżeli urządzenia te zostały wybudowane z udziałem środków Skarbu Państwa lub jednostki samorządu terytorialnego, z wyłączeniem nieruchomości przeznaczonych w planie miejscowym na cele rolne i leśne. Władze gminy mogą, w drodze decyzji, ustalić opłatę adiacencką każdorazowo po urządzeniu lub modernizacji drogi albo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Ustalenie opłaty może nastąpić w terminie do 3 lat od dnia urządzenia lub modernizacji drogi albo po stworzeniu warunków do podłączenia nieruchomości do poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej. Ustalenie i wysokość opłaty zależy od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego budową urządzeń infrastruktury technicznej. Wysokość opłaty wynosi nie więcej niż 50 % różnicy między wartością, jaką nieruchomość miała przed wybudowaniem urządzeń, a wartością, jaką nieruchomość ma po ich wybudowaniu. Wartość nieruchomości przed wybudowaniem urządzeń i po ich wybudowaniu określają rzeczoznawcy majątkowi, według stanu i cen na dzień wydania decyzji o ustaleniu opłaty adiacenckiej.

7. RENTA PLANISTYCZNA

Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o Planowaniu i Zagospodarowaniu Przestrzennym, można ustalić jednorazową rentę planistyczną do 30 % wartości w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości za uzyskanie nowych walorów gruntów, które w wyniku ustaleń planu miejscowego przeznaczone zostały do pełnienia innej funkcji niż dotychczas w przypadku zbycia gruntów przez właścicieli w ciągu 5-ciu lat od wejścia w życie uchwalonego planu.

Renta planistyczna jest elementem wpływów dla gminy, które obniżają jej koszty.

W planie ustalono rentę planistyczną tylko dla terenów obecnie nie zainwestowanych, użytkowanych dotychczas jako rolne i nie wyłączonych z produkcji rolnej.

Ponieważ obszar objęty planem znajduje się na kierunku rozwojowym m. Białystok w jego strefie podmiejskiej, i jest w dużej części zainwestowany produkcją rolną nie występuje poza produkcją ogrodniczą i dlatego wszystkie grunty, na poziomie cen, są traktowane przez rynek jak grunty potencjalnie budowlane.

Dlatego nie należy zakładać znaczących wpływów z renty planistycznej.

8. WNIOSKI I ZALECENIA DOTYCZĄCE PRZYJĘCIA PROPONOWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANU MIEJSCOWEGO, WYNIKAJĄCE Z UWZGLĘDNIENIA ICH SKUTKÓW FINANSOWYCH

Przedstawiona prognoza skutków finansowych obrazuje dochody gminy po okresie 10 lat gdy zostaną zagospodarowane tereny przewidziane w planie pod nową zabudowę, oszacowane na ok. 3.419.647 zł. Koszty związane z realizacją planu wyniosą ok 6 077 260 zł, bez rozbicia na poszczególne lata ze względu na trudności z określeniem czasookresu realizacji inwestycji i mogą wykroczyć poza 10 letni okres realizacji. Taki okres realizacji zakłada się na podstawie obserwacji rozwoju obecnego zagospodarowywania terenów wsi Zaścianki, które jest realizowane na podstawie ustaleń decyzji o warunkach zabudowy. W prognozie nie uwzględniono dochodów związanych z rentą planistyczną i opłatą adiacencką z uwagi na zakładane małe wpływy do budżetu gminy z tego tytułu oraz rozłożenie wpływów w czasie. Dysproporcja związana jest głównie z dużymi nakładami na infrastrukturę.

W planie wyznaczono tylko niezbędne minimum nowych dróg publicznych potrzebnych aby zapewnić podłączenie dróg wewnętrznych stanowiących dojazd do nowo wyznaczanych działek budowlanych i zespołów zabudowy. W planie ustalono możliwość budowy różnych form zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tym zabudowy szeregowej czy atrialnej lub zespolonej gdzie w jednym budynku jednorodzinnym projektowane są dwa odrębne lokale. Takie są obecnie tendencje w budownictwie i takie rodzaje zabudowy realizowane są głównie przez deweloperów ponieważ, jest to zabudowa intensywna, na granicy ustalonych w planie wskaźników zabudowy. Realizacja tego typu zabudowy wymaga ustalenia szkieletu dróg publicznych i tras infrastruktury technicznej aby zapewnić ład przestrzenny.

W planie wyznaczono dużo terenów mieszkaniowo-usługowych. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się lokalizację usług wbudowanych Należy promować lokalizację usług co podnosi dochody gminy.

Drogi istniejące jak ul. Szlachecka, Ziemiańska niezależnie od uchwalenia planu i tak w przyszłości muszą być objęte realizacją infrastruktury. Podobnie kanał deszczowy z obszaru poza obszarem kolejowym jak i realizacja kanałów w deszczowych i sanitarnych w istniejących ulicach.

Obszar wsi Zaścianki ze względu na położenie na kierunku rozwojowym m. Białostok w jego strefie podmiejskiej podlega dużej presji inwestycyjnej niezależnie czy posiada plan miejscowy czy nie. W przypadku braku planu miejscowego obszar ten zostanie zagospodarowany na podstawie ustaleń jednostkowych decyzji o warunkach zabudowy ze szkodą dla ładu przestrzennego oraz finansów gminy ze względu na przewidywalność kosztów oraz na konieczność wykupu części dróg wewnętrznych do realizacji infrastruktury.

Oszacowane dochody i koszty mogą podlegać weryfikacji w czasie ze względu na koniunkturę gospodarczą, inflację i inne zewnętrzne uwarunkowania, na które samorząd lokalny nie ma wpływu.

9. WYKAZ ŹRÓDEŁ INFORMACJI

1. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405.
2. Rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Dz. U. Nr 164, poz. 1587.
3. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645.
4. Ustawa z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego. Dz. U. Nr 203 z dnia 29 listopada 2003 r., poz. 1966.
5. Ustawa z dnia 12 stycznia 1991 r. o podatkach i opłatach lokalnych. Dz. U. Nr 9/2002, poz. 84, z późniejszymi zmianami.
6. Rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 10 grudnia 2001 r. w sprawie zaliczania gmin oraz miast do jednego z czterech okręgów podatkowych. Dz. U. Nr 143 z dnia 14 grudnia 2001 r., poz. 1614.
7. Ustawa z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami. Dz. U. Nr 46/200, poz. 543, z późniejszymi zmianami.

8. Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 27 listopada 2002 r. w sprawie szczegółowych zasad wyceny nieruchomości oraz zasad i trybu sporządzania operatu szacunkowego. Dz. U. Nr 230 z dnia 24 grudnia 2002 r., poz. 1924.

9. Ustawa z dnia 9 września 2000 r. o podatku od czynności cywilnoprawnych. Dz. U. Nr 86 z dnia 17 października 2000 r., poz. 959, z późniejszymi zmianami.

10. Uchwała Nr XXIV/202/2012 Rady Miejskiej w Supraślu z dnia 22.11.2012 roku w sprawie ustalenia wysokości stawek podatku od nieruchomości na rok 2013.