

UCHWAŁA NR XIX/183/08
RADY MIEJSKIEJ W SUPRAŚLU

26 czerwca 2008 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Supraśl
(zabudowa usługowo-mieszkaniowa w Zaściankach)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz.1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055; Nr 116, poz. 1203; Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441; Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128; Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327; Nr 138, poz. 974; Nr 173, poz.1218), art. 6 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) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41; Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954; Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz.319; Nr 225, poz.1635; z 2007 r. Nr 127, poz.880), zgodnie z uchwałą Nr VI/44/07 Rady Miejskiej w Supraślu z dnia 22 marca 2007 r., uchwała się, co następuje :

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ .1 1.Po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Supraśl uchwalonego uchwałą Nr XXVI/236/98 Rady Miejskiej w Supraślu z dnia 14 czerwca 1998 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Supraśl (zabudowa usługowo-mieszkaniowa w Zaściankach), zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik do niniejszej uchwały.

.2 Plan obejmuje działki o nr ewid. 17/51, 17/62 i 17/66 o łącznej powierzchni 1,2519 ha położone przy Szosie Baranowickiej i ulicy Egipskiej w Zaściankach, gmina Supraśl.

§ .2 Przeznacza się na cele nierolnicze wszystkie grunty rolne objęte planem o powierzchni 1,1254 ha z glebami wytworzonymi z utworów mineralnych, w tym: 0, 2482 ha gruntów stanowiących użytki rolne klas RV i 0,8772 ha klas RVI.

§ .3 Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o :

-)1 linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
-)2 nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć budynek w kierunku drogi, sąsiedniej działki, lasu lub sąsiedniego terenu,
-)3 terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,

2008-7-1 10:40:00 AM

-)4 powierzchni zabudowanej - należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy łącznie z powierzchnią elementów budynku mających oparcie na gruncie i z nawierzchniami utwardzonymi dojeżdż, dojazdów, placów, itp. ,
-)5 urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem obiektu lub obiektów na terenie określonym liniami rozgraniczającymi.

§ .4 1.Celem regulacji zawartych w planie jest :

-)1 ustalenie zasad zagospodarowania terenów objętych planem,
-)2 planistyczne uporządkowanie obszaru objętego planem poprzez określenie zasad z zakresu kształtowania przestrzeni, propozycji podziału terenu oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

Przedmiotem ustaleń planu są :

-)1 teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami oznaczony na rysunku planu symbolem MNU,
-)2 teren zabudowy usługowej oznaczony na rysunku planu symbolem U.

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

-)1 linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania - ściśle określone, oznaczone na rysunku planu linią ciągłą,
-)2 nieprzekraczalna linia zabudowy (za wyjątkiem sytuacji, o której mowa w §13 ust. 1 pkt 5).

.4 Proponowana linia podziału terenu na działki jest oznaczeniem graficznym stanowiącym nieobowiązujące ustalenie planistyczne.

DZIAŁ II

USTALENIA PLANU

ROZDZIAŁ 1 - ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ .5 1.W zakresie ochrony środowiska gruntowo - wodnego i wód powierzchniowych ustala się :

-)1 obowiązek odprowadzania ścieków socjalno-bytowych do sieci kanalizacyjnej,
-)2 odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowe lub do kanalizacji deszczowej.

W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się obowiązek stosowania ekologicznych nośników energii w systemach grzewczych projektowanej zabudowy.

.3 W zakresie ochrony powierzchni ziemi ustala się obowiązek prowadzenia gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi zapewniającymi ochronę życia i zdrowia ludzi oraz ochronę środowiska.

ROZDZIAŁ 2 - ZASADY DOTYCZĄCE OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ ORAZ INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ .6 Ustalenia z zakresu komunikacji :

-)1 Obsługa komunikacyjna od ulicy Egipskiej,
-)2 Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg zgodnie z rysunkiem planu.

§ .7 Ustalenia z zakresu zaopatrzenia w ciepło :

-)1 Ustala się obowiązek zaopatrzenia w energię ciepłą z kotłowni własnych na paliwo ekologiczne.

§ .8 1.Odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowe lub do kanalizacji deszczowej.

- .2 Dopuszcza się zagospodarowanie nie zanieczyszczonych wód z dachów do pielęgnacji roślinności – w ramach własnych nieruchomości.

§ .9 Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków :

-)1 Zaopatrzenie w wodę – z istniejącego wodociągu,
-)2 Odprowadzanie ścieków – do istniejącej kanalizacji sanitarnej.

§ .10 Ustalenia z zakresu elektroenergetyki :

-)1 Zaopatrzenie w energię elektryczną – z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń.

§ .11 W zakresie usuwania odpadów ustala się obowiązek segregacji odpadów komunalnych i ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami gospodarki odpadami komunalnymi w gminie.

ROZDZIAŁ 3 – ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO. PRZEZNACZENIE I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

§ .121. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1U (0,2482 ha) przeznaczona się pod zabudowę usługową z zakresu obsługi ruchu turystycznego o funkcji hotelowej, gastronomicznej i handlowej wraz z zielenią i obiektami małej architektury oraz urządzeniami towarzyszącymi.

- .2 Na terenie, o którym mowa w ust.1, dopuszcza się funkcję mieszkaniową na potrzeby właścicieli nieruchomości.

- .3 Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2MNU (0,8772 ha) przeznaczona się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z możliwością realizacji zabudowy usługowej, o której mowa w ust.1, wraz z funkcją towarzyszącą, w tym rekreacji biernej i czynnej.

- .4 Las i grunt leśny oznaczony symbolem Ls (0,1265 ha) znajdujący się w granicach terenu 2MNU, pozostaje w dotychczasowym użytkowaniu.

§ .131. Zasady zagospodarowania :

-)1 ustala się maksymalną dopuszczalną powierzchnię zabudowaną – dla terenu 1U – do 85% jego całkowitej powierzchni, dla terenu 2MNU – do 50% ,
-)2 pozostałą część terenu powinna stanowić powierzchnia biologicznie czynna,
-)3 dopuszcza się lokalizację wolnostojących parterowych budynków garażowych i gospodarczych,
-)4 ustala się obowiązek lokalizowania budynków od linii rozgraniczających terenów w odległościach określonych na rysunku planu, w tym w odległości 12 m od granic gruntów leśnych i lasów (za wyjątkiem sytuacji, o której mowa w pkt 5),
-)5 w przypadku poprzedzającej realizację zabudowy, zmiany klasyfikacji lub zmiany przeznaczenia gruntów leśnych i lasów na grunty rolne na działkach sąsiednich nie objętych planem, ustala się możliwość realizacji zabudowy na terenach objętych planem w odległości 4 m od granic tych działek (dotyczy odległości od zachodnich granic terenów 1U i 2MNU),
-)6 dla terenu 1U ustala się możliwość realizacji budynków po granicy z działką nr 17/61.

Warunki realizacji zabudowy :

-)1 ustala się następujące formy architektoniczne budynków jako obowiązujące dla projektowanej zabudowy :
 -)a wysokość maksymalna – trzy kondygnacje nadziemne,
 -)b w przypadku realizacji trzeciej kondygnacji w formie poddasza użytkowego z dachem wielospadowym lub dwuspadowym symetrycznym obowiązuje kąt nachylenia połaci dachowych do 45°,
 -)c nieprzekraczalna wysokość zabudowy od strony elewacji frontowej, liczona od poziomu terenu do kalenicy głównej dachów – 12 m,
 -)d w przypadku, o którym mowa w punkcie b), ustala się obowiązek stosowania na pokrycie dachów dachówki lub materiałów imitujących dachówkę,
 -)e dopuszcza się stosowanie dachów o nachyleniu połaci do 25°, stropodachów lub dachów pogrążonych, przy czym wysokość budynku nie może przekroczyć 10 m,
 -)f ustala się maksymalny poziom posadowienia parteru budynków – 1,0 m ponad poziom terenu,
-)2 ustala się obowiązek zharmonizowania architektury budynków garażowych i gospodarczych z architekturą budynków mieszkalnych i usługowych,
-)3 ogrodzenia :
 -)a ogrodzenia nieruchomości powinny umożliwiać migrację drobnej fauny (co oznacza przerywaną podmurówkę lub jej brak), o maksymalnej wysokości 1,8 m. Ograniczenie wysokości ogrodzeń nie dotyczy zaakcentowanych wejść i wjazdów,
 -)b ogrodzenie od strony dróg należy lokalizować wyłącznie na terenie działki budowlanej w liniach rozgraniczających tych dróg,
 -)c ustala się zakaz wykonywania pełnych ogrodzeń oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych.

.3 Kolorystyka budynków :

-)1 ustala się zakaz stosowania dachów w agresywnych, nienaturalnych kolorach, w tym w szczególności w kolorach jaskrawozielonym i niebieskim,
-)2 kolory obowiązujące na elewacjach – jasne, pastelowe i naturalne dla użytego materiału z dopuszczeniem mocniejszych kolorów detali elewacji,
-)3 stolarka okienna i drzwiowa – w kolorystyce współgrającej z kolorystyką budynku.

.4 Kolorystyka obiektów małej architektury i ogrodzeń powinna współgrać z kolorystyką budynków.

.5 Obsługa komunikacyjna:

-)1 od ulicy Egipskiej,
-)2 miejsca postojowe obsługujące projektowaną zabudowę usługową należy zapewnić w granicach terenów realizacji inwestycji.

DZIAŁ III - PRZEPISY KOŃCOWE

§ .14 Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ .15 W zakresie ustalonym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XVII/164/04 Rady Miejskiej w Supraślu z dnia 24 kwietnia 2004 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Supraśl (rejon Szosy Baranowickiej na odcinku Zaścianki) - (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 58, poz.981).

§ .16 Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Supraśla.

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

Przewodniczący Rady
mgr inż. Michał Kozłowski

U z a s a d n i e
potrzeby podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części gminy Supraśl (zabudowa usługowo-mieszkaniowa
w Zaściankach)

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Supraśl (zabudowa usługowo-mieszkaniowa w Zaściankach) obejmujący działki o nr ewid. 17/51, 17/62 i 17/66 o łącznej powierzchni 1,2519 ha, położone przy Szosie Baranowickiej i ul.Egipskiej w Zaściankach , został opracowany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz.717 ze zm.). Sporządzenie w/w planu spowodowane zostało koniecznością umożliwienia zagospodarowania nieruchomości ich właścicielom po zmianie klasyfikacji gruntów leśnych i lasów na grunty rolne.

W w/w planie miejscowym określono:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady zaopatrzenia w infrastrukturę,
- 5) parametry i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.

Nie określono natomiast:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym,
- 5) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 6) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej,
- 7) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

ponieważ problematyka ta nie dotyczy przedmiotowego planu. Problematyka, o której mowa w art.15 ust.3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jw.) również nie dotyczy przedmiotowego planu.

Projekt planu został uzgodniony w zakresie, o którym mowa w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 5 do 25 marca 2008 r.

Na dzień 13 marca 2008 r. ustalono spotkanie w celu przeprowadzenia dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w projekcie planu.

Dyskusja publiczna nie odbyła się z powodu braku zainteresowania społeczności.

Do projektu planu, w wyznaczonym terminie od 5 marca do 7 kwietnia 2008 r. nie wniesiono żadnych uwag.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się realizacji żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy ani wykupu gruntów.

W związku z powyższym nie ma przeszkód formalno-prawnych do podjęcia uchwały w miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Supraśl (zabudowa usługowo-mieszkaniowa w Zaściankach).