



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 14 stycznia 2013 r.

Poz. 315

UCHWAŁA NR XXV/223/2012 RADY MIEJSKIEJ W SUPRAŚLU

z dnia 13 grudnia 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie wsi Sobolewo

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; 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; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111; Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420; Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142; Nr 28, poz. 146; Nr 40, poz. 230; Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777; Nr 149, poz. 887; Nr 217, poz. 1281; z 2012 r. poz. 567), art. 6 i art. 7 ust. 1 i ust. 2 pkt 5 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) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647) - uchwała się, co następuje:

DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE

§ 1.1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie wsi Sobolewo jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Supraśl” uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/236/98 Rady Miejskiej w Supraślu z dnia 17 czerwca 1998 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie wsi Sobolewo, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest również załącznik Nr 2 dotyczący sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

4. Plan obejmuje działkę o numerze ewidencyjnym 406 o powierzchni 4,36 ha, położoną w obrębie geodezyjnym Sobolewo.

§ 2. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne 4,36 ha gruntów rolnych oraz leśnych i lasów objętych planem, w tym:

- 1) 3,83 ha gruntów leśnych i lasów stanowiących użytki leśne klasy LsVI na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego - decyzja Nr DMG.III.7151.29.2011 z dnia 19 stycznia 2012 r.;

2) 0,53 ha gruntów stanowiących użytki rolne klas: RIVb – 0,13 ha, RV – 0,01 ha i RVI – 0,39 ha z glebami wytworzonymi z utworów mineralnych na podstawie niniejszej uchwały.

§ 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 ściana budynku lub podparcie zadaszenia wiaty;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 4) 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) określenie zasad z zakresu kształtowania przestrzeni oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

2. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczony na rysunku planu symbolem MN;
- 2) tereny dojazdów wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW;
- 3) tereny służące poszerzeniu istniejących dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem KD.

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

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone linią ciągłą; linie rozgraniczające oznaczone linią przerywaną są ustaleniem obowiązującym jedynie w przypadku realizacji podziału obszaru objętego planem na działki zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy.

DZIAŁ II USTALENIA PLANU

Rozdział 1

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 5. 1. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania:

- 1) przedsięwzięć zaliczanych w przepisach odrębnych do inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) realizowania funkcji usługowych mogących powodować przekroczenie standardów jakości środowiska i zamieszkania w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Niezabudowane i nieutwardzone części terenów należy zagospodarować zielenią ozdobną oraz elementami małej architektury, stanowiącymi harmonijne uzupełnienie zabudowy, podkreślającymi jej walory architektoniczne, materiałowe i przestrzenne.

3. Na całym obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizacji innych funkcji niż określone w planie.

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

- 1) do czasu zrealizowania kanalizacji sanitarnej ustala się obowiązek odprowadzania ścieków bytowych do szczelnych zbiorników i wywożenie do gminnej oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 2) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych – powierzchniowe w granicach własnej nieruchomości.

2. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się obowiązek stosowania ekologicznych nośników energii w systemach grzewczych budynków, to jest gazu ziemnego, oleju opałowego, biomasy pellet, energii elektrycznej, odnawialnych źródeł energii.

3. W zakresie ochrony klimatu akustycznego ustala się obowiązek przestrzegania dopuszczalnych norm poziomu hałasu na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, podlegających ochronie przed hałasem w trybie przepisów odrębnych.

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

Rozdział 2

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 7. 1. Na obszarze objętym planem nie ma zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

2. W przypadku odkrycia – w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych – przedmiotów lub obiektów, co do których istnieje przypuszczenie, że mogą one być zabytkami, należy wstrzymać wszelkie prace, zabezpieczyć odkryty przedmiot lub obiekt i miejsce jego odkrycia oraz zawiadomić właściwe wojewódzkie służby konserwatorskie lub burmistrza.

Rozdział 3

Zasady obsługi komunikacyjnej i zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną

§ 8. Ustalenia z zakresu komunikacji:

1. Obsługa komunikacyjna od istniejących publicznych dróg gminnych:

- 1) ulicy Sokolej poszerzonej o teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KD (0,054 ha)**,
- 2) ulicy Lisiej o szerokości w istniejących liniach rozgraniczających,
- 3) ulicy Szpaczej poszerzonej o teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2KD (0,067 ha)**, poprzez dojazdy wewnętrzne o parametrach zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 15 ust. 1 - 4.

2. Ustala się niezbędne obszary widoczności w narożnikach skrzyżowań określone na rysunku planu, w których obowiązuje zakaz lokalizacji wszelkich przeszkód ograniczających widoczność.

3. Dojazdy wewnętrzne – zgodnie z ustaleniami § 15 ust. 1 - 4.

4. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz realizacji wszelkich obiektów, w tym również tymczasowych, z wyjątkiem urządzeń technicznych i infrastruktury technicznej związanych z ich utrzymaniem.

5. Ustala się następujące wskaźniki realizacji miejsc postojowych:

- 1) dla funkcji usługowych, z wyjątkiem handlu detalicznego – jedno miejsce postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż trzy miejsca postojowe;
- 2) dla funkcji usługowych handlu detalicznego – trzy miejsca postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej usług, jednak nie mniej niż trzy miejsca postojowe;
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej minimum jedno miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.

6. Miejsca postojowe należy zapewnić w granicach działki zrealizowanej inwestycji – minimum dwa miejsca postojowe, w tym ewentualnie jedno w garażu, w przypadku realizacji budynku mieszkalnego jednorodzinnego o jednym lokalu mieszkalnym.

§ 9. **Zaopatrzenie w ciepło** – z lokalnych kotłowni z wykorzystaniem ekologicznych nośników energii, o których mowa w § 6 ust. 2.

§ 10. **Zaopatrzenie w wodę** – z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej.

§ 11. **Odprowadzanie ścieków oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych** zgodnie z § 6 ust. 1.

§ 12. **Ustalenia z zakresu elektroenergetyki.** Zaopatrzenie w energię elektryczną - z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń na warunkach zarządcy sieci.

§ 13. W zakresie gospodarki odpadami komunalnymi ustala się:

- 1) obowiązek usuwania tych odpadów za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb;

- 2) obowiązek selektywnej zbiórki odpadów u źródła;
- 3) obowiązek przekazywania odpadów wytworzonych na terenie objętym planem na lokalne instalacje unieszkodliwiania bądź odzysku odpadów.

Rozdział 4

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenów. Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 14. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem MN (ok. 3,974 ha) przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wraz z zielenią towarzyszącą i urządzeniami rekreacji przydomowej, urządzeniami towarzyszącymi i miejscami postojowymi oraz drogi i dojazdy.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 jako przeznaczenie dopuszczalne ustala się funkcję usługową pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla przeznaczenia podstawowego – usługi nieuciążliwe z zakresu użyteczności publicznej, administracji, edukacji, finansów i medycyny, handlu, gastronomii, kultury, w tym służące realizacji zadań własnych gminy, miejsc postojowych, infrastruktury technicznej, dojazdów, dojazdów i elementów małej architektury. Nie dopuszcza się realizowania funkcji związanych z działalnością hurtową, składową, wytwórczą lub produkcyjną.

3. Warunkiem realizacji zabudowy, o której mowa w ust. 1 i 2 jest dokonanie podziału terenów na działki budowlane, wydzielenie terenów pod dojazdy, zgodnie z zasadami określonymi w planie oraz zapewnienie możliwości podłączenia budynków do niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) zasady podziału terenu na działki budowlane:

- a) warunkiem wydzielenia nowej działki budowlanej jest przyleganie jej frontu do drogi, z której odbywać się będzie główny wjazd lub wejście na działkę;
- b) jako zasadę ustala się obowiązek projektowania granic wydzielanych działek w liniach prostopadłych do istniejących dróg gminnych i dojazdów wewnętrznych,
- c) minimalna szerokość działki i jej frontu – 20 m,
- d) minimalna powierzchnia działki – 1000 m²;

2) zasady zagospodarowania działki budowlanej:

- a) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy – 30 % całkowitej powierzchni działki;
- b) pozostałą część działki budowlanej należy przeznaczyć na:
 - teren biologicznie czynny – minimum 50 % powierzchni działki,
 - obiekty małej architektury,
 - utwardzone dojścia, dojazdy i miejsca postojowe;

3) na jednej działce może być zrealizowany tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny, jeden budynek mieszkalno-usługowy i jeden budynek gospodarczy i garażowy;

4) ustala się obowiązek lokalizowania budynków mieszkalnych w odległości nie mniejszej niż 4 m od granic działki oraz zgodnie z przepisami odrębnymi od granic gruntów leśnych,

5) dopuszcza się realizację budynków, o których mowa w pkt 4, w formie zabudowy bliźniaczej realizowanej po granicy z działką sąsiednią;

6) dopuszcza się lokalizację wolnostojących budynków garażowych i gospodarczych o łącznej powierzchni zabudowy do 80 m² oraz realizację wiat i zadaszeń, w ramach powierzchni, o której mowa w punkcie 3a;

7) budynki garażowe i gospodarcze mogą być grupowane po granicy działki z budynkami garażowymi i gospodarczymi znajdującymi się na działkach sąsiednich;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami § 15 ust. 4.

5. Warunki realizacji zabudowy:

- 1) ustala się następujące formy architektoniczne budynków mieszkalnych jako obowiązujące dla projektowanej zabudowy:
 - a) wysokość maksymalna – dwie kondygnacje nadziemne,
 - b) w przypadku realizacji drugiej kondygnacji w formie poddasza użytkowego z dachem wielospadowym lub dwuspadowym symetrycznym obowiązuje kąt nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°,
 - c) w przypadku, o którym mowa w punkcie b), ustala się obowiązek stosowania na pokrycie dachów dachówki lub materiałów imitujących dachówkę,
 - d) nieprzekraczalna wysokość budynków od strony elewacji frontowej w przypadku, o którym mowa w punkcie b) – 11 m,
 - 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 – 0,6 m ponad poziom terenu;
- 2) ustala się następujące formy architektoniczne budynków garażowych i gospodarczych:
 - a) wysokość maksymalna - jedna kondygnacja nadziemna z dachem o nachyleniu połaci do 45°, ze stropodachem lub dachem pogrążonym,
 - b) nieprzekraczalna wysokość budynków od poziomu terenu do kalenicy głównej dachów – 6 m,
 - c) maksymalny poziom posadowienia parteru budynków – 0,3 m ponad poziom terenu,
 - d) ustala się obowiązek zharmonizowania architektury budynków garażowych i gospodarczych z architekturą budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych;
- 3) ogrodzenia:
 - a) ogrodzenia nieruchomości powinny umożliwiać migrację drobnej fauny,
 - b) maksymalnej wysokości ogrodzenia – 1,8 m. Ograniczenie wysokości ogrodzeń nie dotyczy zaakcentowanych wejść i wjazdów,
 - c) ogrodzenie od strony dróg należy lokalizować wyłącznie na terenie działki budowlanej wzdłuż linii rozgraniczających tych dróg,
 - d) ustala się zakaz wykonywania pełnych ogrodzeń oraz zakaz stosowania w ogrodzeniach pręseł z prefabrykowanych elementów betonowych,
 - e) maksymalna wysokość cokołu – 0,6 m,
 - f) ogrodzenia należy realizować jako ażurowe co najmniej w 50 %.

6. Kolorystyka:

- 1) ustala się zakaz stosowania dachów w agresywnych, nienaturalnych kolorach, w tym w szczególności w kolorach zielonym 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.

7. Obsługa komunikacyjna zgodnie z § 8.

§ 15. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW** przeznacza się pod niepubliczne dojazdy wewnętrzne: **3KDW (ok. 0,053 ha)**, **4KDW (ok. 0,053 ha)**, **5KDW (ok. 0,062 ha)** i **6KDW (ok. 0,097 ha)**.

2. Linie rozgraniczające dróg, o których mowa w ust. 1 są obowiązujące w przypadku podziału obszaru objętego planem na działki i realizacji tych dróg zgodnie z rysunkiem planu.

3. Dopuszcza się inny przebieg dojazdów wewnętrznych zapewniających dostęp każdej działki do drogi publicznej w przypadku, gdy podział na działki obszaru objętego planem nastąpi w inny sposób niż zaproponowany na rysunku planu.

4. Minimalna szerokość dojazdów, o których mowa w ust. 1 - 3 - 8 m w liniach rozgraniczających; nieprzekraczalne linie zabudowy od tych dojazdów - minimum 4 m.

§ 16. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **KD** przeznacza się pod poszerzenie dróg publicznych:

- 1) **1KD (0,054 ha)** - poszerzenie ulicy Sokolej;
- 2) **2KD (0,067 ha)** - poszerzenie ulicy Szpaczej.

Rozdział 5

Szczególne zasady zagospodarowania terenu MN oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 17. 1. W bezpośrednim sąsiedztwie obszaru objętego planem znajduje się cmentarz.

2. W strefie 50 m od granic cmentarza ustala się zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej i zabudowy mieszkaniowej z funkcją usługową.

DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 18. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem MN - w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent);
- 2) ze względu na przewidywany brak wzrostu wartości terenów przeznaczonych pod drogi publiczne i dojazdy wewnętrzne - w wysokości 0 % (słownie: zero procent).

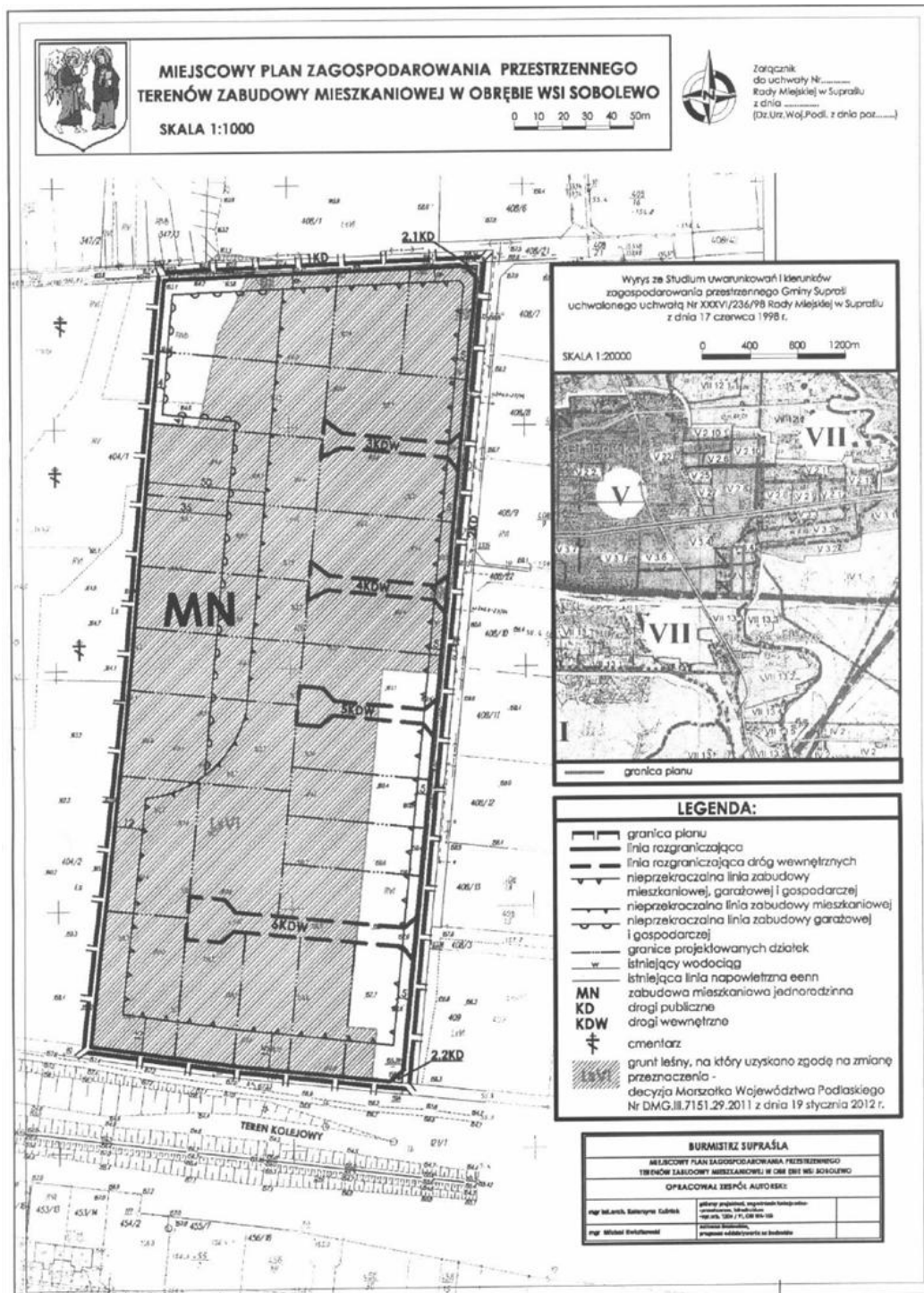
§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Supraśla.

§ 20. 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 XXV/223/2012
Rady Miejskiej w Supraślu
z dnia 13 grudnia 2012 r.

Rysunek planu w skali 1 : 1000



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXV/223/2012

Rady Miejskiej w Supraślu

z dnia 13 grudnia 2012 r.

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania**I. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie wsi Sobolewo przewiduje realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:**

1. budowę dróg,
2. budowę sieci wodociągowej,
3. budowę kanalizacji sanitarnej,
4. budowę kanalizacji deszczowej,
5. budowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych,
6. budowę sieci i urządzeń teletechnicznych.

II. Zasady nabycia i realizacji przez gminę Supraśl terenów przeznaczonych w planie na cele publiczne:

Wykup gruntów pod poszerzenie dróg publicznych – ulic Sokolej (1KD) i Szpaczej (2KD) ze środków własnych Gminy. Budowa dróg odbywać się będzie ze środków własnych Gminy. Przewiduje się także wykorzystanie środków z UE.

III. Zasady realizacji infrastruktury technicznej

1. sieć wodociągowa i sieć kanalizacji sanitarnej - środki własne zarządcy sieci i Gminy,
2. sieć kanalizacji deszczowej - środki własne Gminy,
3. sieci i urządzenia elektroenergetyczne, sieci i urządzenia teletechniczne - realizacja przez poszczególnych zarządców sieci na podstawie przepisów odrębnych ze środków własnych poszczególnych zarządców sieci, z przewidywaną możliwością wykorzystania środków z UE.