

UCHWAŁA NR XXVI/251/09
RADY MIEJSKIEJ W SUPRAŚLU

29 stycznia 2009 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, 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 oraz z 2008 r. Nr 180, poz. 1111) 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) i 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 oraz z 2008 r. Nr 199, poz. 1227 i Nr 201, poz. 1237) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I – POSTANOWIENIA OGÓLNE

1.1. Po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Supraśl”, uchwalonym uchwałą Nr XX/236/98 Rady Miejskiej w Supraślu z dnia 17 czerwca 1998 r., uchwala 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, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni 5,76 ha stanowiący w większości działki, powstałe z podziału działki nr 408/23, położone w obrębie geodezyjnym Sobolewo.

§ 2. Przeznacza się na cele nierolnicze 3,56 ha użytków rolnych klas IV - VI, w tym 2,19 ha gruntów rolnych IV klasy bonitacyjnej, na podstawie decyzji Marszałka Województwa Podlaskiego znak GRM.IV.7230-31/07 z dnia 18 czerwca 2007 r.

§ 3. Integralną częścią niniejszej uchwały są załącznik Nr 1, o którym mowa w § 1 ust. 1 i oraz załącznik Nr 2 – określający sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) przeznaczenie terenu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki zabudowy – rozdział 1;
- 2) zasady i warunki przekształceń i podziału nieruchomości – rozdział 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – rozdział 3;

-)4 zasady rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego i warunki kształtowania przestrzeni publicznych – rozdział 4;
-)5 zasady rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej – rozdział 5;
-)6 stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu – § 23.

Na terenie planu nie występują:

-)1 zabytki i dobra kultury współczesnej;
-)2 tereny lub obiekty wymagające ochrony na podstawie przepisów odrębnych.

§ .5 Ileż w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

-)1 **liniach rozgraniczających** - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
-)2 **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** - należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć ściany budynków lub ich najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy i ogrodu lub sąsiedniego terenu;
-)3 **terenie** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
-)4 **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia i obiekty z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa i telekomunikacji;
-)5 **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zabudowy na terenie określonym liniami rozgraniczającymi, a w szczególności garaże, budynki gospodarcze, altany, podjazdy, parkingi.

§ .6 1. Oznaczenia graficzne na rysunku planu będące ustaleniami obowiązującymi to:

-)1 linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach i różnym sposobie zagospodarowania i linie rozgraniczające ulice – ściśle określone;
-)2 linie zabudowy nieprzekraczalne.

Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i postulatywny.

DZIAŁ II – USTALENIA PLANU

ROZDZIAŁ 1.

Przeznaczenie terenu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki zabudowy

§ .7 1. Tereny oznaczone symbolami 1MN i 2MN przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

.2 Na rysunku planu przedstawiono postulowaną lokalizację budynków mieszkalnych w postaci umownych symboli, gabaryty budynków określają ich projekty architektoniczno-budowlane.

.3 Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania:

-)1 należy projektować budynki mieszkalne parterowe z poddaszami użytkowymi lub nieużytkowymi, podpiwniczone lub bez piwnic, o posadowieniu parteru maksymalnie 1m nad poziomem terenu, z dachami dwu lub wielospadowymi, o jednakowym kącie nachylenia połaci dachowych wynoszącym 30° – 45°;
-)2 wysokość zabudowy mieszkaniowej do 10 m w kalenicy;
-)3 jako zabudowę towarzyszącą dopuszcza się lokalizację wolnostojących garaży lub innych parterowych budynków o funkcji nie kolidującej z zabudową mieszkaniową o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 10% powierzchni działki;
-)4 wysokość zabudowy towarzyszącej do 6 m w kalenicy;
-)5 budynki należy lokalizować na działkach budowlanych zgodnie z określoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy od strony dróg wynoszącą 5 m;
-)6 budynki należy projektować zgodnie z wymogami przepisów obowiązujących w budownictwie;
-)7 powierzchnia zabudowy budynkami nie może przekraczać 25 % powierzchni działki budowlanej,
-)8 co najmniej 60 % powierzchni każdej działki budowlanej należy zagospodarować zielenią;
-)9 przy lokalizacji budynków należy uwzględnić odległości od działek sąsiednich i granicy lasu zgodnych z warunkami technicznymi, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
-)10 lokalizację budynków towarzyszących dopuszcza się w odległości 1,5 m od granicy działek sąsiednich, pod warunkiem otrzymania zgody ich właścicieli;
-)11 forma architektoniczna, rodzaj wykończenia i kolorystyka budynku gospodarczego czy garażu powinna tworzyć jednorodną całość z budynkiem mieszkalnym zlokalizowanym na tej działce;
-)12 w zagospodarowaniu terenu 1MN należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu linii elektroenergetycznej 110 kV; budynki mieszkalne należy lokalizować w odległości 14,5 m od skrajnego przewodu, zmniejszenie tej odległości wymaga uzgodnienia z właścicielem linii.

.4 Ustala się następujące zasady kolorystyki zabudowy:

-)1 dachy w kolorze harmonizującym z paletą barw przyjętą dla dachówki tj. od barwy ceglastej do ciemnobrązowej i grafitowej;
-)2 elewacje w kolorach jasnych pastelowych oraz z materiałów naturalnych (kamień, cegła, drewno) z dopuszczeniem akcentów w kolorach ciemniejszych.

.5 Ustala się następujące warunki budowy ogrodzeń:

-)1 ogrodzenia działek od strony ulic powinny być w miarę jednorodne pod względem wysokości, rozwiązań projektowych i użytych materiałów;
-)2 wysokość ogrodzenia powinna wynosić nie więcej niż 1,8 m od poziomu ulicy;
-)3 do budowy ogrodzeń należy używać materiałów takich jak kamień, cegła, drewno i metal;
-)4 ogrodzenie z siatki drucianej dopuszcza się tylko w połączeniu z żywopłotem.

§ .8 Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3R** to **istniejący użytek rolny** do dalszego rolniczego wykorzystania.

§ .9 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4ZL** to **istniejący las** przeznaczony do zachowania i wykorzystania do celów rekreacji i wypoczynku.

.2 Las ten spełnia warunki lasów ochronnych miasta Białegostoku.

.3 Na terenie lasu należy prowadzić gospodarkę leśną zgodnie z uproszczonym planem urządzania lasu.

Rozdział 2.

Zasady i warunki przekształceń i podziału nieruchomości.

§ .10 1. Zasady podziału terenu na działki budowlane przedstawiono na rysunku uwzględniając istniejące linie podziałowe.

.2 Dopuszcza się łączenie działek w celu uzyskania większych posesji.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

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

-)1 zachowanie istniejącego kompleksu leśnego;
-)2 pozostawienie istniejącej łąki z ciekim wodnym do dalszego rolniczego wykorzystania;
-)3 kształtowanie zabudowy w formie ekstensywnej w sposób zachowujący walory przyrodnicze i krajobrazowe terenu.

§ .12 W ramach ochrony krajobrazu kulturowego zabudowę należy projektować w nawiązaniu do tradycyjnej architektury Podlasia.

§ .13 W zakresie ochrony akustycznej, dla ustalenia dopuszczalnych poziomów hałasu według przepisów szczególnych, należy przyjmować normy dostosowane do przeznaczenia terenu – zabudowa mieszkaniowa.

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

§.15W zakresie ochrony wód powierzchniowych i gruntowych ustala się obowiązek odprowadzenia ścieków sanitarnych do kanalizacji sanitarnej. Zastosowanie wybieralnych zbiorników szczelnych lub przydomowych oczyszczalni dopuszczone jest jedynie tymczasowo do czasu budowy kanalizacji sanitarnej.

§.16Na terenach przewidzianych do zabudowy wprowadza się obowiązek utrzymania naturalnej roślinności lub upraw polowych do czasu rozpoczęcia inwestycji.

§.17Wszystkie tereny wolne od zabudowy i utwardzenia w obrębie działek budowlanych i dróg należy zagospodarować zielenią ozdobną, stanowiącą harmonijne uzupełnienie zabudowy kubaturowej, podkreślającą jej walory architektoniczne, materiałowe i przestrzenne.

ROZDZIAŁ 4.

Zasady rozbudowy i budowy układu komunikacyjnego i warunki kształtowania przestrzeni publicznych

§.181. Obsługę komunikacyjną terenu objętego zmianą planu przewiduje się następującymi drogami publicznymi:

-)1 drogą dojazdową oznaczoną symbolem **KD-1D**, łączącą projektowaną zabudowę z ulicą Białostocką – prawie w całości poza granicami planu;
-)2 drogami dojazdowymi, obsługującymi bezpośrednio projektowaną zabudowę, oznaczonymi symbolami **KD-2D** i **KD-3**;
-)3 ciągami pieszo-dojazdowymi oznaczonymi symbolem **dp**.

Ustala się następujące warunki zagospodarowania i budowy dróg:

-)1 **KD-1D** – droga dojazdowa w istniejących liniach rozgraniczających ok. 10 m, jezdnia 1x2 szerokości 5 m, obustronne chodniki;
-)2 **KD-2D i KD-3D** – drogi dojazdowe z gminną infrastrukturą techniczną, wydzielone na gruncie, w istniejących liniach rozgraniczających, jezdnia 1x2 szerokości 5m, obustronne chodniki lub alternatywnie ciąg pieszo-jezdny – utwardzony pas szerokości 5m, pobocza z trawnikami i kwietnikami; infrastruktura istniejąca – na części wodociąg i linia elektroenergetyczna nn, projektowana kanalizacja sanitarne i kanalizacja deszczowa; pozostałe media według potrzeb;
-)3 **dp** – ciągi pieszo-jezdne szerokości 5m, dojścia i dojazdy do działek w głębi, wydzielone na gruncie, pas utwardzony szerokości 2,5 m;

§.19Ulice, o których mowa w § 18, to jedyne przestrzenie publiczne na obszarze planu.

ROZDZIAŁ 5.

Zasady rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ .20**Zaopatrzenie w wodę** przewiduje się z istniejącej sieci wodociągowej Ø160 w ulicy KD-1D i KD-2D poprzez jej dalszą rozbudowę.

§ .21**Oprówdzenie ścieków bytowo-gospodarczych** przewiduje się do systemu gminnej kanalizacji sanitarnej o oparciu o projektowany kanał sanitarny Ø 200 w ulicy KD-1D i KD-2D (uzgodnienie ZUD 59/05) oraz jego dalszą rozbudowę.

§ .22**1.Odprowadzenie wód opadowych** do czasu budowy gminnej sieci kanalizacji deszczowej z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy rozwiązać indywidualnie.

.2 Wody opadowe niezanieczyszczone mogą być odprowadzane bezpośrednio do gruntu na użytkowanych działkach.

.3 Właściciel lub użytkownik terenu, o którym mowa w ust. 1, jest zobowiązany do zachowania powierzchni przepuszczalnych w stopniu umożliwiającym zapewnienie przesiąkania wód deszczowych na użytkowanym terenie oraz kształtowanie terenu i stosowanie rozwiązań technicznych uniemożliwiających spływ wód na grunty sąsiednie, w szczególności zaleca się:

-)1 dążenie do ograniczenia wielkości powierzchni nieprzepuszczalnych;
-)2 stosowanie małych zbiorników retencyjnych;
-)3 wykorzystywanie wód deszczowych do celów gospodarczych, np. podlewania ogrodów;
-)4 stosowanie rozwiązań ułatwiających lokalną infiltrację – niecek terenowych, rowów i studni chłonnych.

.4 Realizacja nawierzchni dróg i innych inwestycji powodujących powstanie powierzchni nieprzepuszczalnych, powinna być poprzedzona budową kanalizacji deszczowej.

.5 Odbiornikiem wód opadowych będzie istniejący na terenie 3R ciek wodny.

.6 Zanieczyszczone wody opadowe przed odprowadzeniem do cieku wodnego lub do gruntu powinny być oczyszczone w stopniu określonym przepisami szczególnymi.

§ .23**Zaopatrzenie w ciepło** do ogrzewania budynków i przygotowanie ciepłej wody ustala się z indywidualnych źródeł ciepła.

§ .24**Doprowadzenie gazu ziemnego** na terenie objętym ustaleniami planu przewiduje się w oparciu o rozbudowę gminnej sieci gazowej średniego ciśnienia w poparciu o istniejącą w Grabówce przy ulicy Malinowej stację redukcyjno-pomiarową I stopnia.

§ .25**Zasilanie w energię elektryczną** terenu objętego planem przewiduje się w oparciu o istniejącą linię nn i jej dalszą rozbudowę.

§ .26**Obsługę w zakresie telekomunikacji** należy rozwiązać indywidualnie w zależności od wyboru operatora.

DZIAŁ III

POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ .271.Dla terenów 1MN i 2MNUstala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

Dla pozostałych terenów w granicach planu nie ustala się stawki, o której mowa w ust.1, gdyż ustalenia planu nie zmieniają ich dotychczasowego przeznaczenia i użytkowania.

§ .28Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Supraśla.

§ .29Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady
mgr inż. Michał Kozłowski

**MIEJSOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W OBRĘBIE WSI SOBOLEWO**

[illegible]

Nr 2
do uchwały Nr XXVI/251/09
Rady Miejskiej w Supraślu
z dnia 29 stycznia 2009 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie wsi Sobolewo

Na podstawie 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) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Supraśl:

- kanalizacji sanitarnej
- kanalizacji deszczowej,
- sieci wodociągowej,
- oświetlenia ulic,
- nawierzchni ulic obsługujących projektowaną zabudowę.

Realizacja powyższych inwestycji przewidziana jest ze środków własnych Gminy Supraśl z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz przy współudziale właścicieli działek.

Przewodniczący Rady
mgr inż. Michał Kozłowski

**Uzasadnienie potrzeby podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
terenów zabudowy mieszkaniowej w obrębie wsi Sobolewo**

Podstawą do podjęcia w/w uchwały jest 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 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zmianami), zwanej dalej ustawą.

Projekt planu, składa się z części tekstowej (ustalenia zawarte w projekcie uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy) oraz graficznej (rysunek planu – zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy- sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000).

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 w/w ustawy i uzyskał wszystkie przewidziane w ustawie opinie i uzgodnienia. Do projektu planu nie wpłynęły jakiegokolwiek uwagi.

§ .14 Powierznienia obszaru objętego tym planem wynosi 5,76 ha i stanowi w większości działki powstałe z podziału działki nr 408/23 położone w obrębie geodezyjnym Sobolewo. Obszar objęty planem sąsiaduje z działkami budowlanymi, na które zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy. Wyznaczone w planie tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej są kontynuacją funkcji i parametrów zabudowy tych działek przyległych.

Obszar objęty planem jest uzbrojony. W drodze stanowiącej działkę 108/22 biegnie sieć wodociągowa i linia napowietrzna elektroenergetyczna. W sąsiedztwie terenu przebiegać będzie kolektor sanitarny. Tak dobrze uzbrojone tereny predysponowane są do przeznaczenia pod zabudowę. Dalsza urbanizacja tego obszaru jest nieunikniona i zgodna z polityką przestrzenną gminy określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Supraśla.

W okresie realizacji ustaleń planu gmina poniesie wydatki związane z uzbrojeniem terenów budowlanych. Jednak w wyniku naliczenia, renty planistycznej, opłaty adiacenckiej i pobierania podatków wydatki gminy zostaną zrekompensowane i docelowe wpływy znacznie przewyższą wydatki.