

## UCHWAŁA NR.....

### RADY MIASTA SUPRAŚL

z dnia .....

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Grabówka w Gminie Supraśl, w rejonie ulicy Leszczynowej.**

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 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i 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 2008r Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009r Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010r Nr 28, poz. 141 i Nr 28, poz.146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675) 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 i 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; z 2008r Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010r Nr 24 poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043) uchwała się, co następuje:

#### **DZIAŁ I**

#### **PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. 1 Stwierdza się zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w ust. 2 ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Supraśl uchwalonym uchwałą Nr XXXVI/236/98 Rady Miasta i Gminy Supraśl z dnia 14 czerwca 1998r wraz ze zmianami.....

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Grabówka w Gminie Supraśl, w rejonie ul. Leszczynowej, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz załączników do niniejszej uchwały:

- 1) załącznik nr 1- rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - zawierający rozstrzygnięcia w sprawie zgłoszonych uwag w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu;
- 3) załącznik nr 3 - określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 2. 1 Planem obejmuje się część wsi Grabówka w Gminie Supraśl, obejmującej część działek nr 114/22, 114/23, działkę 114/24 wraz z przyległą ul. Leszczynową oraz działki nr 114/26 i 114/27, o łącznej powierzchni – 3,727 ha.

2. Podstawą opracowania planu stanowi:

- 1) Uchwała Nr XXVI/252/09 Rady Miejskiej w Supraślu z dnia 29 stycznia 2009r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu wsi Grabówka, stanowiącej inwestycję pilotującą potencjalne tereny rozwojowe m. Białegostoku pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinna a dopuszczeniem usług.

- 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Supraśl przyjęte uchwałą Nr XXXVI/236/98 Rady Miasta i Gminy Supraśl wraz ze zmianami.....

§ 3. Przedmiotem planu są ustalenia, zawarte w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z póź. zm.):

- 1) przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy – Rozdział 1;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - Rozdział – 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego – Rozdział 3;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – Rozdział 4;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – Rozdział 5;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów – Rozdział 6;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym – Rozdział 7;
- 8) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – Rozdział 8;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej – Rozdział 9;
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania i urządzania i użytkowania terenów – Rozdział 10;
- 11) naliczanie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu - Rozdział 11.

§ 4. Przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne - w granicach planu - na podstawie zgody uzyskanej do Marszałka Województwa – DMG.III.7230-44/10 z dnia 10.11.2010r.

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

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w § 1 ust. 2 uchwały, jeśli z treści przepisów nie wynika inaczej;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 3) **przepisów szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, sporządzony na mapie w skali 1:1000;
- 5) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć ściana /lico/ budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem ust. 3 pkt. 5;
- 7) **teren** - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 8) **dachach dwu i wielospadowych** – należy przez to rozumieć dachy o kącie nachylenia połaci dachowych 15% do 45%;
- 9) **dachach płaskich** - należy przez to rozumieć dachy o spadku od 0% do 15%;
- 10) **dachach pograżonych** - należy przez to rozumieć dachy o spadku od 0% do 15%, z których wody opadowe odprowadzane są za pośrednictwem instalacji kanalizacji deszczowej przez wnętrze budynku do kanalizacji deszczowej /istniejącej lub projektowanej/;
- 11) **kondominium** - zespół mieszkaniowy budynków mieszkalnych jednorodzinnych - wolnostojących, bliźniaczych bądź szeregowych. Teren może stanowić współwłasność mieszkańców, bądź mogą oni posiadać wspólne urządzenia (np. garaże, dojazdy). Zespół, który może stanowić osiedle strzeżone;
- 12) **nośniku reklamy** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe ze stałą lub zmienną powierzchnią ekspozycyjną, przeznaczone do eksponowania reklamy, nie będące znakiem w rozumieniu przepisów o znakach i sygnałach drogowych;
- 13) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek(budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, daszków, markiz, występów dachowych;
- 14) **szyld** – należy przez to rozumieć zewnętrzne oznaczenie informacyjne o podmiocie wykonującym działalność gospodarczą w danym budynku;
- 15) **zabudowie pensjonatowej** –należy przez to rozumieć jeden budynek lub zespół budynków przeznaczonych do świadczenia usług hotelowych, świadczących dla swoich klientów całodzienne wyżywienie, zapewniający możliwość zamieszkania dla właściciela i pracowników pensjonatu;
- 16) **urządzeniach i obiektach towarzyszących** - należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem zabudowy i zagospodarowania przeznaczenia określonego na danym terenie tj.: dojazdy, parkingi, infrastruktura techniczna, itp.;
- 17) **zabudowie usługowej nieuciążliwej dla środowiska** - należy przez to rozumieć zabudowę, obiekty przeznaczone do wykorzystania pod wykonywaną działalność gospodarczą w których zaspokajane są potrzeby ludności i które nie wymagają postępowania w sprawie oceny oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko lub gdy przeprowadzone postępowanie nie wykluczy ich lokalizacji tj. gdy ich eksploatacja nie powoduje pogorszenia się jakości środowiska poza terenem, do którego eksploatujący ma tytuł prawny, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej które będą realizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

18) **zabudowa rezydencjalna** - należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodziną wolnostojącą która jest zlokalizowana na działce o minimalnej powierzchni 2000m<sup>2</sup>.

2. Definicje innych określeń i pojęć użytych w uchwale zawarte są we właściwych przepisach szczególnych.

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

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) ciągłe linie rozgraniczające terenów o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania wraz z ich symbolami literowymi;
- 3) klasyfikacja i podstawowe parametry ulic;
- 4) wymiarowanie;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy z odstępstwem dla następujących wyjątków:

a) dociepleń budynków,

b) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: gzymsy okapy, wykusze, pilastry, przedsionki, zadaszenia przed wejściem, wiatrołapy, klatki schodowe, o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę /lico/ budynku,

4. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami informacyjnymi, jeśli ustalenia planu nie stanowią inaczej:

- 1) lokalizacja obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną - do uściślenia w projektach budowlanych inwestycji;
- 2) inne oznaczenia nie wymienione w ust. 3.

## DZIAŁ II

### USTALENIA DLA TERENU OBJĘTEGO PLANEM

#### Rozdział 1

#### **Przeznaczenie terenów. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy.**

§ 6. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MN,U, 2MN,U** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniowo-usługową oraz zabudowę usługową, w tym usług z zakresu handlu, wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.

2. Zabudowa usługowa o której mowa w ust. 1 to zabudowa nieuciążliwa dla środowiska (nie dotyczy to lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej) na zasadzie usług wbudowanych w bryłę budynku mieszkaniowego i stanowiących nie więcej niż 30 % powierzchni całkowitej budynku lub też obiekty w formie wolnostojącej. Terenem preferowanym do lokalizacji usług wolnostojących jest południowa część terenu **1MN,U** oraz działki położone wzdłuż projektowanej ulicy **3KD-D**.

3. Wprowadza się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1 i 2:

- 1) Ustala się powierzchnie zabudowy terenu:
  - a) dla funkcji mieszkaniowej (zabudowa wolnostojąca) 30% - przy zachowaniu 60% powierzchni biologicznie czynnej;
  - b) dla funkcji mieszkaniowo-usługowej oraz dla zabudowy mieszkaniowej (bliźniaczej i szeregowej) 50% - przy zachowaniu 40% powierzchni biologicznie czynnej;
  - c) dla funkcji usługowej 60% – przy zachowaniu 30% powierzchni biologicznie czynnej;
- 2) Minimalna szerokość frontów działek w zabudowie mieszkaniowej wynosi odpowiednio:
  - a) w zabudowie wolnostojącej – 18 m,
  - b) w zabudowie bliźniaczej – 13,5 m,
  - c) w zabudowie szeregowej – 9m;
- 3) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla terenów:
  - a) **1 MN,U, 2 MN,U** w odległości 5 metrów od linii rozgraniczających ulic odpowiednio **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D**.
  - b) **1MN,U** w odległości 12 metrów od lasu z zastrzeżeniem pkt 10.
- 4) Wysokość maksymalna zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne lub 10,5m (od najniższego poziomu terenu do kalenicy dachu budynku), określona wysokość nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej.
- 5) Na terenach, o których mowa w ust. 1 i 2 dopuszcza się:
  - a) realizację ostatniej kondygnacji w formie poddasza użytkowego z dachem dwu lub wielospadowym,
  - b) stosowanie stropodachów,
  - c) realizację zabudowy gospodarczej, garażowej towarzyszącej zabudowie o której mowa w ust. 1., z uwzględnieniem pkt 7,
  - d) podpiwniczenie budynków,
  - e) utwardzone nawierzchnie dojazdów i dróg wewnętrznych, podjazdów, parkingów oraz placów gospodarczych,
  - f) lokalizację obiektów małej architektury,
  - g) lokalizację nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej a także ich przebudowę i remonty.
- 6) Ogrodzenia od strony ulicy należy wykonać jako ażurowe z prześwitami powyżej 40% i wysokości nie przekraczającej 1,6m.
- 7) Wolno stojące budynki gospodarcze i garażowe:
  - a) nakazuje się realizować jako wyłącznie parterowe bez możliwości wykorzystania użytkowego poddasza,
  - b) należy sytuować przy granicach działek stwarzając możliwość łączenia z budynkami sąsiadów w zwarte formy przestrzenne.
- 8) Na poszczególnych terenach **1 MN,U** i **2MN,U** ustala się:

- a) obowiązek projektowania jednolitego nachylenia dachów oraz zastosowania jednolitych rozwiązań materiałowych, kolorystycznych i wykończeniowych na poszczególnych budynkach i ogrodzeniach.
  - b) kolory obowiązujące na elewacjach oraz innych elementach towarzyszących (ogrodzenia, mała architektura) jasne, naturalne i pastelowe. Preferowane barwy ziemi (brązy, beże, biele),
  - c) preferowane pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna,
  - d) preferowany materiał do zastosowania na ogrodzenia od ulicy – drewno lub metal;
- 9) Na terenach, o których mowa w ust. 1 i 2 zakazuje się:
- a) obiektów usługowych uciążliwych dla środowiska (z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej które będą realizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych),
  - b) ogrodzeń pełnych lub ogrodzeń z elementów betonowych, żelbetowych, materiałów odpadowych lub prefabrykowanych,
  - c) stosowania materiałów substandardowych, w tym sztucznych paneli elewacyjnych, i pokryć dachowych tj. papa,
  - d) stosowania bardzo intensywnych, agresywnych kolorów na budynkach i urządzeniach towarzyszących.
- 10) Na terenie oznaczonym symbolem **1MN,U** dopuszcza się budowę budynków w odległości mniejszej niż 12 m wyznaczonej nieprzekraczalną linią zabudowy od terenu leśnego pod warunkiem uzyskania odstępstwa od obowiązujących przepisów szczególnych w tym zakresie.
- 11) Zasady umieszczania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §8 pkt 3.
- 12) Obsługa komunikacyjna i wskaźniki urządzania miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami §15.
- 13) Uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zawartym w §16 - §22.

§ 7. 1 Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3PU** przeznacza się pod zabudowę pensjonatową, zabudowę usługową nieuciążliwą dla środowiska (nie dotyczy to lokalizacji inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej), w tym usług z zakresu handlu i gastronomi wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią.

2. Dopuszcza się przeznaczenie całego terenu **3PU**, bądź jego części, pod zabudowę rezydencjalną lub kondominium.

3. Wprowadza się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 i 2:

- 1) Ustala się powierzchnię zabudowy terenu:
- a) dla funkcji pensjonatowej, usługowej 60% – przy zachowaniu 30% powierzchni biologicznie czynnej;
  - b) dla funkcji zabudowy mieszkaniowej rezydencjalnej 30% - przy zachowaniu 60% powierzchni biologicznie czynnej;

- c) dla funkcję kondominium – 50% - przy zachowaniu 40% powierzchni biologicznie czynnej.
- 2) Minimalna wielkość działek w zabudowie mieszkaniowej rezydencjalnej wynosi 2000m<sup>2</sup>, a preferowana ilość działek przeznaczonych pod zabudowę rezydencjalną na terenie **3PU** wynosi 3.
  - 3) Minimalna szerokość frontów działek w kondominium wynosi: w zabudowie wolnostojącej – 20 m, w zabudowie bliźniaczej – 13,5 m, w zabudowie szeregowej – 9m.
  - 4) Ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy dla terenów w odległości 5 metrów od ulicy dojazdowej **3KD-D** i odległość 10 m od ciągu pieszo-rowerowego **4KP-R**;
  - 5) Wysokość maksymalna zabudowy – dwie kondygnacje nadziemne lub 10,5m (od najniższego poziomu terenu do kalenicy dachu budynku). W przypadku realizacji zabudowy jedynie usługowej maksymalna wysokość zabudowy trzy kondygnacje nadziemne lub 12 m, określona wysokość nie dotyczy urządzeń infrastruktury technicznej.
  - 6) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 dopuszcza się:
    - a) realizację ostatniej kondygnacji w formie poddasza użytkowego z dachem dwu lub wielospadowym,
    - b) stosowanie stropodachów lub dachów pogrążonych,
    - c) realizację zabudowy gospodarczej, garażowej towarzyszącej zabudowie o której mowa w ust. 1 i 2, z uwzględnieniem pkt 8,
    - d) podpiwniczenie budynków,
    - e) utwardzone nawierzchnie dojeżdż i dróg wewnętrznych, podjazdów, parkingów oraz placów gospodarczych,
    - f) lokalizację obiektów małej architektury,
    - g) lokalizację nowych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej a także ich przebudowę i remonty.
  - 7) Ogrodzenia od strony ulicy należy wykonać jako ażurowe z prześwitami powyżej 40% i wysokości nie przekraczającej 1,6m.
  - 8) Wolno stojące budynki gospodarcze i garażowe:
    - a) nakazuje się realizować jako wyłącznie parterowe bez możliwości wykorzystania użytkowego poddasza,
    - b) należy sytuować przy granicach działek stwarzając możliwość łączenia z budynkami sąsiadów w zwarte formy przestrzenne.
  - 9) Projektowana zabudowa powinna posiadać wysokie walory architektoniczno-przestrzenne. Forma architektoniczna, rodzaj wykończenia i kolorystyka budynków powinna tworzyć jedną całość, dlatego też ustala się na terenie o którym mowa w ust. 1 i 2:
    - a) kolory obowiązujące na elewacjach oraz innych elementach towarzyszących (ogrodzenia, mała architektura) jasne, naturalne i pastelowe. Preferowane barwy ziemi (brązy, beże, biele),
    - b) preferowane pokrycie dachowe – dachówka ceramiczna,
    - c) preferowany materiał do zastosowania na ogrodzenia od ulicy – drewno lub metal,

- d) w przypadku zlokalizowania na terenie 3PU kondominium nakazuje się w jego granicach obowiązek projektowania jednolitego nachylenia dachów oraz zastosowania na tych samych rozwiązaniach materiałowych, kolorystycznych i wykończeniowych na wszystkich elewacjach budynków oraz ich ogrodzeniach.
- 10) Na terenie, o którym mowa w ust. 1 i 2 zakazuje się:
- a) obiektów usługowych uciążliwych dla środowiska, (zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej które będą realizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych),
  - b) ogrodzeń pełnych lub ogrodzeń z elementów betonowych, żelbetowych, materiałów odpadowych lub prefabrykowanych,
  - c) stosowania materiałów substandardowych, w tym sztucznych paneli elewacyjnych, i pokryć dachowych tj. papa,
  - d) stosowania bardzo intensywnych, agresywnych kolorów na budynkach i urządzeniach towarzyszących.
- 11) Zasady umieszczania nośników reklamowych i szyldów zgodnie z ustaleniami zawartymi w §8 pkt 3.
- 12) Obsługa komunikacyjna i wskaźniki urządzania miejsc postojowych zgodnie z ustaleniami §15.
- 13) Uzbrojenie terenu w infrastrukturę techniczną zgodnie z ustaleniami zawartym w §16 - §22.

## **Rozdział 2**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.**

§ 8. Określa się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się ograniczenia - powierzchni zabudowy oraz wysokości zabudowy dostosowanej do jej funkcji i charakteru z uwzględnieniem kontekstu urbanistycznego;
- 2) wprowadza się funkcję mieszkaniową i usługową, jako kontynuację funkcji istniejącej w dostosowaniu do projektowanego układu komunikacyjnego;
- 3) ustala się następujące zasady umieszczania nośników reklamowych i szyldów na budynkach a także wolno stojących nośników reklamowych:
  - a) nakazuje się:
    - stosowanie nośników reklamowych nie przekraczających 4m<sup>2</sup> włącznie powierzchni ekspozycyjnej,
    - stosowania szyldów (będących zewnętrznym oznaczeniem informacyjnym na budynku o wykonywanej działalności gospodarczej) w formie tablicy informacyjnej o powierzchni nie większej niż 0,3m<sup>2</sup>,
    - umieszczania nośników reklamy i szyldów jedynie w kondygnacji parteru budynku tj. poniżej gzymsu, a w przypadku braku gzymsu oddzielającego parter od wyższych kondygnacji – poniżej stropu, płasko na ścianie budynku,
  - b) dopuszcza się na budynkach:



- umieszczanie nośników reklamowych i szyldów, gdy ich łączna powierzchnia nie przekroczy 15% powierzchni ścian obiektu,
  - umieszczanie reklam na wyższych kondygnacjach, mocowanych prostopadle do ściany budynku, o maksymalnym wysięgu od lica ściany – 1,0m,
- c) zakazuje się:
- na budynkach przesłaniania szyldami i nośnikami reklamy okien, balustrad, gzymsów, pilastrów, portali i innych detali wystroju architektonicznego budynków,
  - umieszczania wolnostojących nośników reklamowych w miejscach przeznaczonych dla znaków drogowych a także ograniczających widoczność drogową.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.**

§ 9. 1. Określa się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakaz odprowadzania do wód lub ziemi ścieków nie spełniających obowiązujących norm, a także obowiązek stosowania docelowo scentralizowanych systemów zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków i wód opadowych podczyszczanych lokalnie oraz gromadzenia i usuwania odpadów stałych – określonych w rozdziale 9;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń uciążliwych dla środowiska tj. wymagających sporządzenia raportu oddziaływania na środowiska w przypadku gdy ich eksploatacja powoduje pogorszenie się jakości środowiska poza terenem, do którego eksploatujący ma tytuł prawny, zakaz nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej które będą realizowane na zasadach określonych w przepisach odrębnych.
- 3) ustala się obowiązek ochrony istniejącego drzewostanu w całym obszarze planu i zachowanie powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z ustaleniami rozdziału 1;
- 4) ustala się obowiązek wyznaczania miejsc na ustawienie pojemników do czasowego gromadzenia odpadów w miejscach ich wytwarzania z uwzględnieniem selektywnej zbiórki odpadów;
- 5) odpady należy wywozić przez specjalistyczne przedsiębiorstwo na wysypisko położone poza terenem objętym planem;

2. Nie ustala się zasad ochrony krajobrazu kulturowego.

### **Rozdział 4**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

§ 10. 1. Teren objęty planem miejscowym nie jest objęty ochroną konserwatorską, nie występują na nim obiekty zabytkowe i obiekty dóbr kultury współczesnej.

2. W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia przy pomocy dostępnych środków oraz niezwłocznie za-

wiadomić o tym odpowiednie wojewódzkie służby konserwatorskie a jeśli nie jest to możliwe Burmistrza Supraśla.

## **Rozdział 5**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

§ 11. 1. Ustala się, że na obszarze objętym planem w skład przestrzeni publicznych wchodzi projektowane ulice **1KD-D**, **2KD-D**, **3KD-D** oraz ciąg pieszo jezdny **4KP-R** a także istniejąca ulica Leszczyńska **5KD-L**.

2. Określa się następujące wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej, o których mowa w ust. 1:

- 1) nakazuje się stosowanie ujednoliconego systemu oznakowania ulic;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację nośników informacji i reklamowych,
  - b) lokalizowanie ciągów i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) lokalizację obiektów tymczasowych o funkcji stróżówki, wartowni dla dozorczy.

## **Rozdział 6**

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

§ 12. Na obszarze objętym planem 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.**

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem nie ustala się szczegółowych zasad scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów szczególnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

2. Określa się następujące zasady i warunki podziału nieruchomości:

- 1) ustala się, że linie rozgraniczające stanowią podstawę do przeprowadzenia podziału w miejscu ich przebiegu,
- 2) nie ustala się wielkości działek gruntu uzyskiwanych w wyniku podziału nieruchomości, w tym minimalnej i maksymalnej wielkości działki budowlanej,
- 3) parametry geometryczne każdej działki budowlanej powstałej w wyniku podziału lub scalenia powinny umożliwiać realizację na niej wszystkich ustaleń planu z zastrzeżeniem pkt 5,
- 4) działka budowlana powstała w wyniku podziału lub scalenia musi mieć zapewniony prawidłowy, normatywny dostęp do drogi publicznej,
- 5) dopuszcza się podziały polegające na wydzielaniu działek gruntu z przeznaczeniem na poprawę warunków zagospodarowania.

## Rozdział 8

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

§ 14. 1 Na obszarze objętym planem dopuszcza się możliwość utworzenia kondominium tj. zespołu mieszkaniowego, który będzie mógł stanowić osiedle zamknięte na terenie **3PU**.

2. Na obszarze objętym planem nie występują szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia ich użytkowania i zakazy zabudowy inne niż to zostało określone §14 oraz w rozdziale 1 w ustaleniach dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz w rozdziale 3 dotyczącym zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

3. W zakresie obrony cywilnej:

1) ustala się:

- a) na terenie objętym planem nie występują trasy przejazdów dla pojazdów z niebezpiecznymi środkami technicznymi,
- b) stacje transformatorowe należy dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego,
- c) oświetlenie zewnętrzne (np. ulic) należy przystosować do systemu centralnego wygaszania;

2) dopuszcza się:

- a) możliwość wykonania ukryć w okresie podwyższenia gotowości obronnej RP, w przypadku realizacji na terenie **3PU** budynków zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
- b) dopuszcza się lokalizację syreny alarmowej, na terenie **3PU** bez oznaczania na rysunku planu;

3) poza ustaleniami zawartymi w pkt. 1-2 nie ustala się innych, dodatkowych wymagań z zakresu obrony cywilnej niż zawarte w przepisach szczególnych.

4. W zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się - przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi należy zapewnić m.in. wymagania w zakresie dojazdów pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych.

## Rozdział 9

### Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

- a) **1KD-D** – projektowana ulica, w ciągu istniejącej drogi wewnętrznej o szerokości 8 m, przy dalszej urbanizacji terenów zachodnich, sąsiadujących z terenem objętym planem, ulica 1KD-D może być wykorzystywana do obsługi innych terenów jako droga dojazdowa i powinna zostać poszerzona do min. 10 metrów,

- b) **2KD-D** – projektowana ulica, o szerokości 10m, na fragmencie z poszerzeniem do 12 m,
  - c) **3KD- D** – projektowana ulica, o szerokości 10 metrów,
  - d) **4KP-R** – ciąg pieszo rowerowy o szerokości 5 metrów prowadzący wzdłuż cieków wodnych,
  - e) **5KD-L** – istniejąca ulica, o szerokości 8m, ul. Leszczynowa,
  - f) narożne ścieżki linii rozgraniczających na skrzyżowaniach ulic odpowiednio 5m x 5m i 10m x 10m jak na rysunku planu,
  - g) rozwiązania techniczne ulic i włączenia do nich należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi w uzgodnieniu z ich zarządcami;
- 2) Powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym stanowi ulica Leszczynowa;
  - 3) Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc postojowych w granicach terenu inwestycji:
    - a) usługi, handel – 20 miejsc postojowych na 1000m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - b) hotele, pensjonaty – min. 6 miejsc postojowych na 10 łóżek,
    - c) zabudowa mieszkaniowa – w granicach własnych działek;
  - 4) W zakresie budowy systemu komunikacji i infrastruktury, dopuszcza się sędowanie kosztów budowy obsługującej dany projektowany teren zabudowy, na inwestora realizującego daną inwestycję podstawową – zgodnie przepisami odrębnymi w tym zakresie.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) Zaopatrzenie w wodę do celów komunalnych i przeciwpożarowych z projektowanej sieci wodociągowej zlokalizowanej w liniach rozgraniczających ulic, poza pasem jezdni, z włączeniem się do istniejącego w ulicy Leszczynowej w Grabówce, poza granicami opracowania, przewodu wodociągowego zasilanego z wodociągu miasta Białegostoku,
- 2) Realizacja projektowanej sieci wodociągowej i przyłączy poszczególnych budynków do tej sieci zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę urządzeń wodociągowych,
- 3) Możliwość zmiany zasad przebiegu tras projektowanych przewodów wodociągowych, pokazanych w rysunku planu, na etapie projektu budowlanego pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenu i będą zachowane obowiązujące w tym zakresie przepisy szczególne,
- 4) Dopuszcza się lokalizację studni publicznej, bez oznaczania na rysunku planu, która powinna spełniać warunki techniczne określone w obowiązujących przepisach szczególnych dotyczących funkcjonowania publicznych urządzeń zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych,

§ 17. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i wód opadowych ustala się:

- 1) Odprowadzenie ścieków komunalnych do projektowanych kanałów sanitarnych, zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,

- 2) Włączenie w układzie grawitacyjno-pompowym, projektowanych kanałów sanitarnych do istniejącego, poza granicami opracowania, kanału sanitarnego ul. Leszczynowej w Grabówce i odprowadzenie ścieków do oczyszczalni ścieków w Białymstoku, a po oczyszczeniu do rzeki Białej,
- 3) Realizację projektowanej kanalizacji sanitarnej i przyłączy poszczególnych obiektów do tej kanalizacji zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez zarządcę urządzeń kanalizacyjnych,,
- 4) Możliwość zmiany zasad przebiegu projektowanych kanałów sanitarnych i lokalizacji przepompowni ścieków, pokazanych w rysunku planu, na etapie projektu budowlanego pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z istniejącym i projektowanym zagospodarowaniem terenu i będą zachowane obowiązujące w tym zakresie przepisy szczególne,
- 5) Wody opadowe i roztopowe z utwardzonych i szczelnych powierzchni terenów usługowych, ulic, parkingów i innych o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi, ujęte w szczelne otwarte lub zamknięte systemy kanalizacji deszczowej powinny być, przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi, oczyszczone w taki sposób, aby spełniały wymogi ochrony środowiska określone w aktualnych przepisach szczególnych,
- 6) Wody opadowe i roztopowe z dachów obiektów, terenów zielonych i innych o małym stopniu zanieczyszczenia mogą być odprowadzane powierzchniowo, bezpośrednio do gruntu na własny nieutwardzony teren w sposób uniemożliwiający ich spływ na grunty sąsiednie poprzez zachowanie powierzchni przepuszczalnych, odpowiednie ukształtowanie terenu i zastosowanie rozwiązań technicznych takich jak np. mały zbiornik retencyjny, wykorzystanie wód opadowych do celów gospodarczych,
- 7) Zakaz wprowadzania do wód lub do ziemi ścieków i wód opadowych nie spełniających obowiązujących norm ustalonych w przepisach ogólnych,

§ 18. W zakresie usuwania odpadów stałych ustala się:

- 1) Usuwanie odpadów stałych systemem zorganizowanym do pojemników lub kontenerów ustawionym na własnym terenie i przekazywanie ich do odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 2) Lokalizacje pojemników lub kontenerów na odpady stałe zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych dotyczących miejsc gromadzenia odpadów stałych,
- 3) Wprowadzenie selektywnej zbiórki odpadów wraz z organizacją ich odbioru według rozstrzygnięć Rady Miasta Supraśl,

§ 19. W zakresie systemu elektroenergetycznego ustala się:

- 1) Zasilanie odbiorców z projektowanej stacji transformatorowej SN/nn kontenerowej w liniach rozgraniczających projektowanej ulicy **1KD-D** – zgodnie z rys. planu,
- 2) Zasilanie w/w stacji – projektowanym odcinkiem linii SN15kV kablowej, w liniach rozgraniczających drogi **1KD-D** z projektowanej na działce nr 114/37 przy ul. Leszczynowej stacji transformatorowej kontenerowej nr ST 01-1933 (zamiennej za istniejącą stacją ST01-1345),

- 3) Bezpośrednią obsługę odbiorców z projektowanej stacji o której mowa w pkt 1, liniami nn kablowymi lub napowietrznymi w liniach rozgraniczających ulic,
- 4) Możliwość zmiany lokalizacji stacji transformatorowej wraz z linią SN 15 kV zasilającą, pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z projektowanym zagospodarowaniem terenu i spełnione będą warunki wynikające z przepisów szczególnych,
- 5) Realizację inwestycji elektroenergetycznych w oparciu o ustawę z dn. 10.04.97 „Prawo energetyczne” (DZ.U. Nr. 54 poz. 348 z późn. zm. ), aktami wykonawczymi do tej ustawy oraz innymi stosownymi przepisami szczególnymi .

§ 20. W zakresie systemu gazowniczego ustala się:

- 1) Zasilanie odbiorców w gaz ziemny z projektowanej sieci gazowej ś/e, w liniach rozgraniczających projektowanych ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 2) Zasilanie projektowanej sieci gazowej osiedla z istniejącej sieci gazowej w Grabówce.

§ 21. W zakresie ciepłownictwa ustala się:

- 1) Zaopatrzenie mieszkańców w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych lub źródeł energii odnawialnej.

§ 22. W zakresie systemu telekomunikacyjnego ustala się:

- 1) Podłączenie potencjalnych abonentów z istniejącej w pobliżu sieci telekomunikacyjnej – po rozbudowie systemu w stosownym zakresie w liniach rozgraniczających ulic.
- 2) Na terenie objętym planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów szczególnych i na zasadach określonych w przepisach szczególnych.

## **Rozdział 10**

### **Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

§ 23. 1. Ustala się, że do chwili rozpoczęcia realizacji dopuszczonych ustaleniami planu inwestycji, poszczególne tereny będą użytkowane na zasadach dotychczasowych.

2. Nie ustala się terminów rozpoczęcia robót budowlanych na poszczególnych terenach określonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

## **Rozdział 11**

### **Naliczanie jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu**

§ 24. 1. Ustala się następujące stawki procentowe służące naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN,U**, **2MN,U**, **3PU**, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 5%;

- 2) Dla terenów oznaczonych symbolami **1KD-D, 2KD-D, 3KD-D, 4KP-R, 5KD-L** nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty, o której mowa w ust.1, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości tego terenu.

### **DZIAŁ III**

#### **PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Supraśla.

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

**PRZEWODNICZĄCY RADY**