

Projekt

z dnia 22 września 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W WASILKOWIE**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Wasilkowa,
gmina Wasilków, w sąsiedztwie drogi krajowej DK 19**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 poz. 527, 680), w związku z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024r. poz. 82) w wyniku realizacji uchwały Nr LXXVIII/628/23 Rady Miejskiej w Wasilkowie z dnia 21 sierpnia 2023 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Wasilkowa, gmina Wasilków, w rejonie drogi krajowej DK 19, uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Wasilkowa, gmina Wasilków, w sąsiedztwie drogi krajowej DK 19 nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wasilków”, uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/229/06 Rady Miejskiej w Wasilkowie z dnia 27 kwietnia 2006 r., zmienionego uchwałami Rady Miejskiej w Wasilkowie Nr XXXIV/183/09 z dnia 3 sierpnia 2009 r., Nr XLIII/230/10 z dnia 25 marca 2010 r., Nr LIV/386/14 z dnia 24 września 2014 r., Nr XXVII/185/16 z dnia 27 października 2016 r., Nr XXXIX/343/17 z dnia 21 grudnia 2017 r., Nr XLIII/400/21 z dnia 26 sierpnia 2021 r. oraz Nr LXXXIII/684/23 z 28 grudnia 2023 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Wasilkowa, gmina Wasilków, w sąsiedztwie drogi krajowej DK 19, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan obejmuje obszar w większości niezabudowany o powierzchni ok. 56,72 ha położony w północnej części obrębu miasta Wasilków po zachodniej stronie drogi krajowej nr 19.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, o którym mowa w ust.1;
- 2) załącznik Nr 2 – sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania;
- 3) załącznik Nr 3 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 3. Przeznacza się na cele nieleśne – 0,1144 ha gruntów leśnych Ls V na podstawie zgody Ministra Klimatu i Środowiska (decyzja znak DŁL-WNL.8130.16.2025.AZ z dnia 3 lipca 2025 r.).

§ 4. 1. Ilekroć 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 zewnętrzne budynków w kierunku drogi, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki;

- 3) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, a w szczególności drogi wewnętrzne, place, parkingi, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleni pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu oraz oddzielającą funkcjonalnie i optycznie, stanowiącą pas zwartej zieleni w formie zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów;
- 6) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, jako zieleni towarzyszącą przy obiektach budowlanych.

2. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale, niewymienionych w ust. 1, należy stosować definicje zawarte w innych obowiązujących przepisach.

§ 5. 1. Spośród oznaczeń graficznych na rysunku planu ustaleniami obowiązującymi są:

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) symbole oznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 6. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole cyfrowo-literowe, w których człon cyfrowy, o ile występuje, określa nr terenu o tym samym przeznaczeniu, a człon literowy określa następujące przeznaczenie terenów:

- 1) U – teren usług;
- 2) U-P – teren usług lub produkcji;
- 3) KDS – teren drogi ekspresowej;
- 4) KDL – teren drogi lokalnej;
- 5) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 6) L – teren lasu.

DZIAŁ II.

USTALENIA PLANU

Rozdział 1.

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

§ 7. 1. Teren oznaczony symbolem U przeznacza się pod usługi wraz obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie podstawowe przewiduje się realizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z działalnością usługową, w tym między innymi dróg wewnętrznych, placów, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej i izolacyjnej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się zabudowę mieszkaniową wyłącznie dla osób związanych z funkcjonowaniem, obsługą i dozorem prowadzonej działalności, w formie wbudowanej w kubaturę budynku o funkcji podstawowej, o powierzchni użytkowej nie większej niż 15% powierzchni użytkowej budynków o funkcji podstawowej.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % działki budowlanej;

- 3) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – 0,8;
- 4) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – 0,01;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych – nie więcej niż 15 m,
 - b) budowli – nie więcej niż 15 m, ale masztów i kominów – nie więcej niż 30 m, przy czym ich odległość od zewnętrznych krawędzi jezdni dróg przyległych nie powinna być mniejsza niż ich zakładana wysokość;
- 6) dachy kształtowane indywidualnie w zależności od powierzchni przykrycia, rozpiętości konstrukcyjnej, potrzeb doświetlenia pomieszczeń itp;
- 7) miejsca postojowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla klientów – minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla zatrudnionych – minimum 25 miejsc postojowych na 100 pracowników,
 - c) dla ewentualnej funkcji mieszkaniowej – minimum 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny.

6. Ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) należy projektować budynki o architekturze współczesnej, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
- 2) część dostępną dla klientów i administracyjną zabudowy należy kształtować jako reprezentacyjną i lokalizować frontem do drogi, z której przewiduje się główny wjazd na teren inwestycji;
- 3) teren pomiędzy fasadą frontową budynku, a linią rozgraniczającą drogi należy przeznaczyć na dojścia do budynku, miejsca postojowe i zieleń urządzoną z elementami małej architektury;
- 4) zaplecza gospodarcze należy lokalizować za budynkami usługowym i przysłonić zielenią izolacyjną, ogrodzeniem lub innymi elementami zagospodarowania terenu;
- 5) obsługa komunikacyjna z dróg 2KDL i 2KDD.

§ 8.1. Tereny oznaczone symbolami **1U-P, 2U-P i 3U-P** przeznacza się pod zabudowę usługową lub produkcyjną wraz obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia podstawowego przewiduje się realizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z działalnością usługową, produkcyjną, składowo-magazynową, w tym między innymi dróg wewnętrznych, placów, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej i izolacyjnej.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się funkcję mieszkaniową wyłącznie dla osób związanych z funkcjonowaniem, obsługą i dozorem prowadzonej działalności, w formie wbudowanej w kubaturę budynku o funkcji podstawowej, o powierzchni użytkowej nie większej niż 10% powierzchni użytkowej budynków o funkcji podstawowej.

4. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 50 % działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 25 % działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – 1;
- 4) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – 0,01;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – nie więcej niż 15 m,

- b) budowli – nie więcej niż 15 m, ale masztów i kominów – nie więcej niż 60 m, przy czym ich odległość od zewnętrznych krawędzi jezdni dróg przyległych nie powinna być mniejsza niż ich zakładana wysokość;
- 6) dachy kształtowane indywidualnie w zależności od powierzchni przykrycia, rozpiętości konstrukcyjnej, potrzeb doświetlenia pomieszczeń itp;
- 7) miejsca postojowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
- a) dla klientów – minimum 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla zatrudnionych – minimum 25 miejsc postojowych na 100 pracowników,
 - c) dla ewentualnej funkcji mieszkaniowej – minimum 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny.

5. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) należy projektować budynki o architekturze współczesnej, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
- 2) część dostępną dla klientów i administracyjną zabudowy należy kształtować jako reprezentacyjną i lokalizować frontem do drogi, z której przewiduje się główny wjazd na teren inwestycji;
- 3) zabudowa, od strony dróg, a w szczególności od strony drogi krajowej nr 19, powinna charakteryzować się szczególnymi walorami architektonicznymi, starannym doбором materiałów i wykończeniem;
- 4) otwarte tereny składowe i zaplecza gospodarcze należy lokalizować w sposób jak najmniej widoczny z dróg publicznych, np. przysłaniając je budynkami, zielenią izolacyjną, ogrodzeniem lub innymi elementami zagospodarowania terenu;
- 5) przy granicach działek sąsiadujących z lasami poza granicami planu należy wprowadzić strefę ekotonową szerokości co najmniej 6 m w formie zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów dobierając gatunki rodzime, a budynki lokalizować w odległości co najmniej 20 m od tych lasów;
- 6) obsługa komunikacyjna – z dróg przyległych.

6. Przy realizacji zabudowy i zagospodarowaniu terenu 1U-P i 2U-P w sąsiedztwie istniejącej linii elektroenergetycznej 110 kV, relacji GPZ1 Białystok – Polanka – Sokółka, należy uwzględnić ograniczenia wynikające z przebiegu tej linii zgodnie z §19.

§ 9. Tereny oznaczone symbolami **KDS, 1KDL, 2KDL, 1KDD i 2KDD** przeznacza się pod drogi publiczne (ekspresową, lokalne i dojazdową) zgodnie z ustaleniami §21.

§ 10. 1. Tereny oznaczone symbolami **1L, 2L, 3L i 4L** to istniejące lasy, które przeznacza się do dalszego leśnego użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 11. 1. Zabudowę należy realizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu spełniając wszystkie ustalenia planu oraz obowiązujące przepisy budowlane i inne.

2. W obrębie jednej działki budowlanej należy realizować zabudowę tworzącą spójną całość przestrzenną i użytkową o jednolitej formie architektonicznej, rodzaju wykończenia i kolorystyce.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 12. 1. Teren objęty granicami planu położony jest w:

- 1) obszarze Natura 2000: Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) „Puszcza Knyszyńska” (PLB 200003),
- 2) otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej – w strefie O₂ (obszar osadniczo – rolno – leśny);
- 3) obszarze węzłowym GKPN-3 Puszcza Knyszyńska.

2. Przedsięwzięcia planowane w obszarze planu, które mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko na zasadach określonych w obowiązujących przepisach szczególnych oraz zastosowania rozwiązań niwelujących ewentualne negatywne oddziaływanie na środowisko, a zwłaszcza na obszary Natura 2000, przedmiot ich ochrony i integralność tych obszarów.

3. W obszarze planu wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 13. 1. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz ujęć wód:

- 1) przy realizacji inwestycji należy stosować skuteczne zabezpieczenia gruntów oraz wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem;
- 2) gospodarkę wodno-ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami § 22, § 23 i § 24.

2. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniami wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery w wielkościach ponadnormowych.

3. W zakresie ochrony akustycznej przy realizacji inwestycji należy stosować rozwiązania indywidualne tłumiące hałas, np. odpowiednio dobrane i właściwie zamontowane maszyny i urządzenia, a także odpowiednio dobrane ściany oraz stolarka okienna i drzwiowa.

4. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów w oparciu o „Regulamin czystości i porządku na terenie gminy Wasilków” oraz inne przepisy odrębne.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 14. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki, obiekty dziedzictwa kulturowego ani dobra kultury współczesnej.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 15. 1. Przestrzeniami publicznymi w obszarze planu są tereny przeznaczone pod komunikację drogową publiczną.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) stosowanie ujednoliconej formy oznakowania informacji gminnej;
- 2) stosowanie nawierzchni przystosowanej do poruszania się osób niepełnosprawnych;
- 3) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej i oświetlenia;
- 4) wzbogacenie przestrzeni, z wyłączeniem drogi KDS, zielenią urządzoną i obiektami małej architektury.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 16. W granicach planu, oprócz obszarów, o których mowa w § 12, nie występują inne tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego.

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 17. 1. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się podziału gruntu w trybie scalenia i podziału nieruchomości.

2. W granicach planu przewiduje się podziały geodezyjne:

- 1) w celu wydzielenia dróg publicznych;
- 2) służące poprawie warunków zagospodarowania istniejących działek;
- 3) wydzielające działki budowlane (oddzielne tereny inwestycyjne) na terenach wskazanych w planie do zabudowy o powierzchni i froncie działki nie mniejszych niż:
 - a) 2000 m² i 30 m – na terenach U-P,
 - b) 1500 m² i 25 m – na terenach U.

3. Podziały nieruchomości powinny uwzględniać ustalenia planu w sposób umożliwiający zagospodarowanie działek zgodnie z ich przeznaczeniem oraz zasadami i warunkami określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi.

Rozdział 8.

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

§ 18. Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi na terenie objętym planem należy zapewnić m.in. wymagania w zakresie dojazdów pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, a także zachować odległości od innych obiektów budowlanych i lasów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 19. 1. Przy realizacji inwestycji w sąsiedztwie linii 110 kV, o której mowa w § 8 ust. 5 pkt 6 należy uwzględnić pas technologiczny wynoszący 20 m obustronnie od osi linii.

2. W pasie technologicznym, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do linii w celu prowadzenia robót budowlanych i remontów tej linii;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych, pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie linii oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanych obiektów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zabrania się lokalizacji zabudowy na stały pobyt ludzi.

3. Dopuszcza się przebudowę linii kolidującej z planowanym zagospodarowaniem działki budowlanej na warunkach określonych przez zarządcę sieci.

§ 20. W zakresie obrony cywilnej ustala się następujące zasady i wymagania:

- 1) należy przewidzieć możliwość adaptacji na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich, jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych w najniższych kondygnacjach budynków lub zapewnić rezerwę terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin;
- 2) należy uwzględnić awaryjne studnie wody pitnej o minimalnej wydajności 7,5 litra/osobę/dobę;
- 3) należy zabezpieczyć alarmowanie i powiadamianie mieszkańców w wypadku zagrożeń przyjmując promień słyszalności syreny minimum 300 metrów.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 21. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się drogami:

- 1) układu zewnętrznego – drogą publiczną ekspresową KDS, w ciągu drogi krajowej nr 19;
- 2) układu obsługującego tereny w granicach planu:
 - a) 1KDL – drogą publiczną gminą, lokalną, przyległą do drogi ekspresowej;
 - b) 2KDL – drogą publiczną, gminą, lokalną, o szerokości 15,5 m – 25 m w liniach rozgraniczających, jezdni 1x2 pasy ruchu, przy jezdni miejsca postojowe, bilansowane i realizowane w ramach inwestycji na terenach przyległych, w sąsiedztwie terenu 1P-U i drogi 2KDL pętla autobusowa;
 - c) 1KDD i 2KDD – drogą publiczną, gminną, lokalną, o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających, jezdni 1x2 pasy ruchu;

3) układu uzupełniającego – drogami wewnętrznymi realizowanymi w zależności od potrzeb na terenach U, 1U-P, 2U-P i 3U-P.

2. Obiekty budowlane od strony drogi KDS należy lokalizować w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi.

3. W liniach rozgraniczających dróg przewiduje się infrastrukturę techniczną.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 22. Zaopatrzenie w wodę ustala się:

- 1) z własnych ujęć dostosowanych do potrzeb przyszłych odbiorców, spełniających warunki określone w przepisach odrębnych;
- 2) docelowo z gminnej sieci wodociągowej.

§ 23. Odprowadzenie ścieków sanitarnych ustala się

- 1) do indywidualnych oczyszczalni ścieków (rodzaj oczyszczalni ścieków, jej przepustowość i lokalizację należy określić na etapie projektu budowlanego, na podstawie faktycznych ilości ścieków i zawartych w nich ładunków zanieczyszczeń, przyjmując stopień ich redukcji w takiej wielkości, aby ścieki oczyszczone spełniały warunki określone w przepisach odrębnych, a zastosowane rozwiązania techniczne chroniły wszystkie elementy środowiska);
- 2) docelowo do gminnej sieci kanalizacyjnej.

§ 24. Odprowadzenia wód opadowych ustala się:

- 1) z dróg publicznych – do szczelnej kanalizacji deszczowej, a po oczyszczeniu w separatorach z substancji ropopochodnych, piasku i szlamu w stopniu określonym w przepisach odrębnych, do urządzeń retencyjno-rozsączających;
- 2) z pozostałych terenów przeznaczonych do zabudowy:
 - a) z dachów obiektów i innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia (układ czysty) – do własnych zbiorników i wykorzystania do celów gospodarczych i przeciwpożarowych, a nadmiar do gruntu na użytkowanym terenie,
 - b) ze szczelnych powierzchni utwardzonych o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi takich jak drogi wewnętrzne, place i parkingi (układ brudny) – do szczelnej kanalizacji deszczowej, a po oczyszczeniu w separatorach z substancji ropopochodnych, piasku i szlamu w stopniu określonym w przepisach odrębnych, do własnych zbiorników i wykorzystania do celów gospodarczych i przeciwpożarowych, a nadmiar do gruntu na użytkowanym terenie.

§ 25. Zaopatrzenia w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody użytkowej należy rozwiązać indywidualnie – z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.

§ 26. 1. Zasilanie w energię elektryczną terenu objętego planem ustala się z projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych.

2. Projektowane sieci i urządzenia należy dostosować do obciążenia uzależnionego od potrzeb przyszłych odbiorców.

3. Dopuszcza się korzystanie z indywidualnych źródeł energii elektrycznej i możliwości jej przesyłu w oparciu o nowe technologie – z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.

§ 27. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się wykorzystanie wszystkich dostępnych systemów telekomunikacyjnych z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 28. Do czasu realizacji inwestycji zgodnej z ustaleniami planu utrzymuje się dotychczasowy rolniczy sposób użytkowania terenu.

Rozdział 12.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 29. 1. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, oznaczonych symbolami U, 1U-P, 2U-P i 3U-P ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30% (słownie trzydzieści procent).

2. Dla dróg publicznych i lasów pozostawionych w planie do dalszego leśnego użytkowania 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 tych terenów.

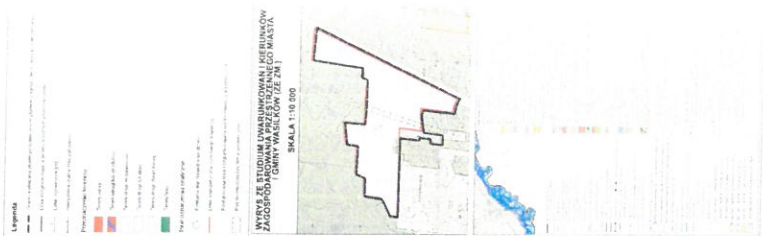
DZIAŁ III.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 30. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wasilkowa.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Sprawdzono pod względem
formalno-prawnym
radca prawny Jakub Ławniczak
Bz/1007



Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Wasilkowie

z dnia.....2025 r.

Sposób realizacji zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Wasilkowa, gmina Wasilków, w sąsiedztwie drogi krajowej DK 19 inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się docelowo realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Wasilków:

- kanalizacji deszczowej,
- oświetlenia ulic,
- nawierzchni dróg.

Inwestycje gminne na terenie planu będą realizowane sukcesywnie w zależności od finansów przewidywanych na ten cel w corocznych budżetach Gminy Wasilków z wykorzystaniem funduszy unijnych i przy ewentualnym współudziale inwestorów prywatnych oraz w zależności od potrzeb wynikających z zainwestowania terenu zabudową realizowaną zgodnie z ustaleniami planu.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Wasilkowie

z dnia 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Wasilkowa, gmina Wasilków, w rejonie drogi krajowej DK 19

I. Informacja o obszarach objętych zmianą planu.

1. Podstawa prawna.

Plan został sporządzony na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 i 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr LXXVIII/628/23 Rady Miejskiej w Wasilkowie z dnia 21 sierpnia 2023 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Wasilkowa, gmina Wasilków, w rejonie drogi krajowej DK 19.

2. Położenie, cel sporządzenia planu i jej zakres.

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczenie terenów pod zabudowę usługową i produkcyjną oraz określenie sposobu zagospodarowania i zabudowy tych terenów.

Projekt planu wykonano zgodnie z zakresem, określonym w art. 15 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404), w odniesieniu do przedmiotu jego ustaleń. Do projektu planu opracowano prognozę oddziaływania na środowisko. Procedura planistyczna jest prowadzona zgodnie z art. 17 ww. ustawy.

Plan składa się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały oraz rysunku zmiany planu stanowiącego integralną treść uchwały.

Planem objęto obszar o powierzchni ok. 56,72 ha, położony w północnej części obrębu miasta Wasilków po zachodniej stronie drogi krajowej nr 19.

3. Przeznaczenie terenów objętych granicami zmiany planu.

- Teren oznaczony symbolem **U** przeznaczono pod usługi wraz obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
- Tereny oznaczone symbolami **1U-P**, **2U-P** i **3U-P** przeznaczono pod zabudowę usługową lub produkcyjną wraz obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.
- Tereny oznaczone symbolami **KDS**, **1KDL**, **2KDL**, **1KDD** i **2KDD** przeznaczono się pod drogi publiczne (ekspresową, lokalne i dojazdową).
- Tereny oznaczone symbolami **1L**, **2L**, **3L** i **4L** to istniejące lasy, które przeznaczono do dalszego leśnego użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów oraz przewidywane zmiany.

Dotychczas tereny te użytkowane są rolniczo. Na fragmentach znajduje się grunt leśny. W większości są to działki prywatne. Działki należące do Gminy Wasilków to drogi wewnętrzne z przynależnym terenem, na którym w planie przewidziano pętlę autobusową. Jedna działka przylegająca do drogi gminnej należy do Lasów Państwowych. Ponieważ w planie drogi te planowane jako drogi publiczne, konieczna będzie zgoda Ministra Klimatu i Środowiska na przeznaczenie na cele nieleśne części tej działki, koniecznej na poszerzenie drogi gminnej. Również granicząca z planem od strony wschodniej droga krajowa nr 19 zostanie poszerzona i przebudowana do parametrów drogi ekspresowej.

5. Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Wasilków.

Dotychczas najważniejszym dokumentem kształtującym politykę przestrzenną gminy jest „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wasilków”, uchwalone uchwałą Nr XXXIX/229/06 Rady Miejskiej w Wasilkowie z dnia 27 kwietnia 2006 r., zmienione uchwałami Rady Miejskiej w Wasilkowie Nr XXXIV/183/09 z dnia 3 sierpnia 2009 r., Nr XLIII/230/10 z dnia 25 marca 2010 r., Nr LIV/386/14 z dnia 24 września 2014 r., Nr XXVII/185/16 z dnia 27 października 2016 r., Nr XXXIX/343/17 z dnia 21 grudnia 2017 r., Nr XLIII/400/21 z dnia 26 sierpnia 2021 r. oraz Nr LXXXIII/684/23

z 28 grudnia 2023 r. Będzie ono zobowiązywało do czasu uchwalenia planu ogólnego gminy Wasilków, jednak nie dłużej niż do końca 2025 r.

W ostatniej zmianie studium obszar objęty granicami planu wskazano do rozwoju działalności gospodarczej.

N-P – przemysł, usługi, wytwórczość:

- zabudowa podstawowa – budynki przemysłowe, usługowe, magazynowe, budynki funkcji mieszanych,
- obsługa komunikacyjna terenów inwestycyjnych z dróg publicznych niższej kategorii, niż droga krajowa nr 19.
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę w zależności od szczegółowego przeznaczenia terenu,
- zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna w granicach działki – 25% powierzchni działki,
- uciążliwość obiektu mieszcząca się w granicach terenu objętego działalnością inwestycyjną,
- na przedmiotowym terenie nie można lokalizować obiektów mogących zanieczyszczać wody powierzchniowe lub podziemne,
- warunki urbanistyczno – architektoniczne: nowoprojektowaną zabudowę należy traktować indywidualnie pod względem architektonicznym i urbanistycznym.
- wysokości budynków nie określa się, będą ustalone na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Ponadto dla terenu N-P ustalono w Studium zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz zalecono na etapie planu miejscowego:

- wyznaczenie stref ekotonowych od terenów lasów, sąsiadujących z przedmiotowym obszarem zmiany studium,
- odsunięcie zabudowy od terenów lasów poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy w odległości min. 20 m.

Opracowany projekt planu jest spójny ze studium. W planie wprowadzono zakaz przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i spełniono zalecenia dotyczące strefy ekotonowej i odległości zabudowy od lasów.

II.Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1.Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).

W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytów projektowanej zabudowy. Wyznaczono również nieprzekraczalną linię zabudowy od strony dróg oraz dodatkowo konieczność lokalizowania projektowanych budynków w odległości co najmniej 20 m od granicy lasów. Ustalono wysoki minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 % działki budowlanej na terenie usług i 25% na terenach z produkcją, co pozytywnie wpłynie na krajobraz.

2.Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2pkt. 3).

Obszar planu położony jest w:

- 1)obszarze Natura 2000: Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) „Puszcza Knyszyńska” (PLB 200003),
- 2)otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej – w strefie O₂ (obszar osadniczo – rolno – leśny);
- 3)obszarze węzłowym GKPN-3 Puszcza Knyszyńska.

W związku z powyższym wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i ustalono, że przedsięwzięcia, które mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko na zasadach określonych w obowiązujących przepisach szczególnych oraz zastosowania rozwiązań niwelujących ewentualne negatywne oddziaływanie na środowisko, a zwłaszcza na obszary Natura 2000, przedmiot ich ochrony i integralność tych obszarów.

W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych nakazano stosować skuteczne zabezpieczenia gruntów oraz wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem.

3.Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):

W obszarze planu nie występują zabytki, obiekty dziedzictwa kulturowego ani dobra kultury współczesnej.

4.Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt. 5).

W obszarze planu nie występują czynniki zagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia. Nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu zostały zapewnione poprzez ustalenie do zagospodarowania przestrzeni publicznych o nawierzchni przystosowanej do poruszania się osób niepełnosprawnych.

5.Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)

Właśnie z uwagi na walory ekonomiczne przestrzeni zdecydowano o przeznaczeniu terenu o niskim potencjale rolniczym, ale dogodnym położeniu z uwagi na sąsiedztwo modernizowanej drogi krajowej – pod produkcję i usługi. Prowadzenie przyszłej działalności gospodarczej będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy.

6.Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).

Obszar objęty granicami planu jest w większości własnością prywatną. Uchwalenie planu nie spowoduje obniżenia jego wartości. Przeciwnie przeznaczenie tych terenów do urbanizacji, zgodnie z oczekiwaniami ich właścicieli, podniesie wartość działek, dotychczas użytkowanych rolniczo.

7.Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)

Wymagania dotyczące obrony cywilnej w projekcie planu zostały w pełni zrealizowane.

8.Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).

W planie zabezpieczono teren pod przyszłą budowę dróg, realizowanych jako inwestycje celu publicznego. Równie przygotowanie terenów inwestycyjnych pod produkcję i usługi wpłynie na poprawę sytuacji gospodarczej i społecznej gminy.

9.Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).

W obszarze planu na razie nie przewiduje się gminnej infrastruktury technicznej. Potrzeby w tym zakresie należy rozwiązać indywidualnie staraniem przyszłych inwestorów. W przypadku zaistnienia potrzeb w zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych ustalenia planu umożliwią realizację takich inwestycji.

10.Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).

Projekt planu jest zrealizowany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sporządzanie planu prowadzone jest w sposób jawny i przejrzysty. Udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu został zapewniony. Burmistrz umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również dnia.... w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego

zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego.

Dokumentacja dotycząca sporządzanego planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Wasilkowie i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych.

Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy te weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Obszar w granicach planu został zapisany w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych).

11. Uwzględnienie interesu prywatnego przy ustaleniach planu w równowadze z interesem publicznym (art. 1 ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Burmistrz Wasilkowa uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne tego obszaru wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji aktywności gospodarczej i chociaż będzie ona prowadzona przez podmioty prywatne to umożliwienie takiej działalności leży w interesie publicznym.

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).

Rozwiązania komunikacyjne przyjęte w planie umożliwią wykorzystanie transportu zbiorowego na potrzeby przyszłych zatrudnionych i użytkowników prowadzonej działalności.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).

Przyjęta w planie szerokość dróg gminnych umożliwi realizację odpowiednich ścieżek pieszych i rowerowych.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).

Tereny objęte granicami przeznaczone są pod produkcję i usługi, więc ich lokalizacja poza zwartą jednostką mieszkaniową jest pożądana.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).

Analiza zamian w zagospodarowaniu przestrzennym wykazała potrzebę umożliwienia w obszarze objętym granicami planu realizacji funkcji produkcji i usług. W stosunku do sporządzonego planu wyprzedzająco opracowano i uchwalono kolejną zmianę Studium, aby oba dokumenty planistyczne były ze sobą spójne. W analizie zmian wskazano na konieczność realizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w ramach posiadanych środków budżetowych. Sporządzony plan jest wynikiem realizacji tego postulatu.

16. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).

Uchwalenie planu przyniesie gminie korzyści w postaci podatków za grunt i budynki wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej, które corocznie będą zasilać budżet gminy.