

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 miejscowości
Nowodworce, pomiędzy drogą wojewódzką Nr 676, a ul. Niemeńską – II etap**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. 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 2023 poz. 977) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miejscowości Nowodworce, pomiędzy drogą wojewódzką Nr 676, a ul. Niemeńską - etap II, w granicach określonych na rysunku planu w załączniku graficznym Nr 1, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Wasilków” uchwalonego uchwałą Nr XXXIX/229/06 Rady Miejskiej w Wasilkowie z dnia 27 kwietnia 2006r., zmienionego zmienionego uchwałą Nr XXXIV/183/09 Rady Miejskiej w Wasilkowie z dnia 3 sierpnia 2009r. uchwałą Nr XLIII/230/10 Rady Miejskiej w Wasilkowie z dnia 25 marca 2010 r., uchwałą Nr LIV/386/14 Rady Miejskiej w Wasilkowie z dnia 24 września 2014r., uchwałą Nr XXXIX/185/16 Rady Miejskiej w Wasilkowie z dnia 27 października 2016 r., uchwałą Nr XXVII/343/17 Rady Miejskiej w Wasilkowie z dnia 21 grudnia 2017 r., uchwałą Nr XLIII/400/21 Rady Miejskiej w Wasilkowie z dnia 26 sierpnia 2021 r. oraz uchwałą Nr LXXXIII/684/23 z 28 grudnia 2023 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miejscowości Nowodworce, pomiędzy drogą wojewódzką Nr 676, a ul. Niemeńską _etap II, w granicach określonych na rysunku planu w załączniku graficznym Nr 1, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni około 51,3ha położony w obszarze wsi Nowodworce, gmina Wasilków.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Wasilków,
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne w formie pliku gml. .

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15°;
- 2) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej,
- 3) infrastrukturze technicznej – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;

- 4) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć ścianą zewnętrzną budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 4;
- 6) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą 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 niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz, występów dachowych, wiat;
- 7) terenie biologicznie czynnym – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie; do powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się powierzchni dojazdów;
- 8) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 9) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 10) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie produkcja dóbr materialnych, stanowiące przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) schemacie infrastruktury technicznej - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań współdziałających istniejących i projektowanych elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 12) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 13) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi, obiekty małej architektury;
- 14) urządzeniach małej retencji – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, związane z gospodarowaniem wodą, takie jak: małe zbiorniki wodne (zaporowe, kopane, stawy), zbiorniki infiltracyjne, rowy itp.
- 15) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca 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.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole i oznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) elementów zewnętrznych budynków takich jak: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku,
 - b) klatek schodowych, przedsionków i wiatrołapów o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku,

- c) przebudowy i nadbudowy istniejących budynków;
- d) stacji transformatorowych i innych budynków z zakresu infrastruktury technicznej;
- 5) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 6) tereny stref ochronnych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny lub orientacyjny, w tym: przebieg jezdni, infrastruktury technicznej, lokalizacja miejsc postojowych, proponowane podziały działek, projektowane budynki.

§ 5. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole cyfrowo-literowe, w których człon cyfrowy jest porządkowy (numerujący poszczególne tereny), a człon literowy określa następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) **MNW-MNB** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej;
- 2) **MWW** – tereny zabudowy wielorodzinnej wolnostojącej;
- 3) **ZL** – tereny leśne;
- 4) **Z** – tereny zieleni urządzonej;
- 5) **IE** – tereny infrastruktury technicznej;
- 6) **KDD** – tereny komunikacji;

2. Symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe terenu, które może być uzupełnione przeznaczeniem uzupełniającym terenu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi obowiązującymi dla poszczególnych terenów.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE PLANU Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 6. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż określonej ustaleniami planu, z możliwością wyłącznie remontu i przebudowy oraz z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) ustala się kolorystykę budynków, z wyłączeniem budynków istniejących:
 - a) elewacje:
 - tynkowane w kolorach jasnych, stonowanych, z wyłączeniem kolorów z grupy: niebieskich, fioletowych, zielonych i różowych,
 - z zastosowaniem materiałów tradycyjnych (kamień, cegła, drewno) lub szkła.
 - b) dachy – od barwy ceglastej do ciemnobrązowej lub grafitowej;
- 3) na całym obszarze planu dopuszcza się stosowanie dachów o geometrii i nachyleniu połaci nawiązującej do budynku istniejącego w przypadku jego rozbudowy lub nadbudowy;
- 4) do czasu realizacji planu dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie z ich dotychczasowym wykorzystaniem.

Rozdział 2. Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. W zakresie kształtowania zieleni ustala się:

- 1) wprowadzenie 1 nowego nasadzenia za 1 wycięte drzewo w obrębie terenu inwestycji;
- 2) zachowanie drzewostanu na terenach ZL jako terenu prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 8. Ustala się następujący dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:

- 1) na terenach o symbolach MNW-MNB jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) na terenach o symbolach MWW jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

§ 9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów w oparciu o plan gospodarki odpadami.

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

§ 11. 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 oraz niezwłocznie zawiadomić o tym odpowiednie wojewódzkie służby konserwatorskie lub Burmistrza Wasilkowa.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. W skład przestrzeni publicznych wchodzi:

1) drogi publiczne;

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

1) nakazuje się stosowanie ujednoliconych zasad oznakowania ulic,

2) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z drogami, w tym tymczasowych, z zastrzeżeniem pkt 3;

3) w pasach drogowych dopuszcza się:

a) lokalizację elementów oznakowania miejskiego systemu informacji,

b) lokalizację obiektów małej architektury,

c) lokalizację obiektów związanych bezpośrednio z obsługą komunikacji zbiorowej,

d) lokalizację infrastruktury technicznej,

e) nasadzenie drzew w liniach rozgraniczających dróg.

3. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2 obowiązują ustalenia takie jak w dziale III.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych

§ 13. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziem. Rozdział 6
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 14. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.

§ 15. 1. Linie rozgraniczające tereny publiczne stanowią podstawę do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działek budowlanych:

1) na terenach **MNW-MNB**:

a) 800 m² z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą;

b) 400 m² z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą;

2) na pozostałych terenach nie ustala się.

3. Ustala się minimalną szerokość frontów działek budowlanych w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) 24m w przypadku zabudowy wolnostojącej;

2) 12m w przypadku zabudowy bliźniaczej.

4. Minimalna powierzchnia i szerokość działek budowlanych uzyskanych w wyniku podziału terenu zawarta w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy działek:

1) wydzielonych wcześniej;

2) pozostających po wydzieleniu dróg publicznych i wewnętrznych;

3) przeznaczonych do przyłączenia na poprawę warunków zagospodarowania innych działek;

4) przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej;

5) przeznaczonych pod dojazdy i drogi wewnętrzne.

5. Dopuszcza się:

1) inne podziały na działki budowlane niż wskazane na rysunku planu;

2) podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania działek sąsiednich;

3) wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

Rozdział 7.

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

§ 16. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji:

1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:

a) dróg i terenów komunikacji;

b) obiektów związanych z gospodarką wodno-ściekową;

c) obiektów związanych z zaopatrzeniem w wodę;

d) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, linii energetycznych, instalacji do przesyłu gazu

e) gospodarowania wodą w rolnictwie;

2) obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 20m;

3) przeszkód lotniczych;

4) obiektów budowlanych mogących stanowić źródło żerowania ptaków;

5) usług gospodarowania odpadami w zakresie przetwarzania i zbierania;

6) baz transportowych i budowlanych;

7) stacji paliw.

§ 17. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

1) należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć, w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP, w budynkach (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć na terenach przyległych do budynków) zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej i produkcyjnych powyżej 15 pracowników,

2) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego,

3) możliwość usytuowania awaryjnych ujęć wody pitnej ze studni o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800m na terenach objętych ustaleniami planu,

- 4) system alarmowania mieszkańców w przypadku zagrożenia przez projektowane syreny o promieniu słyszalności nie większym niż 500 m,
- 5) drogi ewakuacji ludności – ul. 4KDD i 9KDD zlokalizowane w granicach opracowania,
- 6) drogi przewozu substancji niebezpiecznych – na terenie opracowania nie wyznacza się.

§ 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, zgodnie z wymaganiami przepisów warunków technicznych.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19. 1. Obsługę komunikacyjną zapewniają drogi wewnętrzne: od 1KDD do 14KDD.

2. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 1KDD do 14KDD - o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z odczytem geometrycznym na rysunku planu, z jezdnią 1x2 pasy ruchu.

3. Na terenach nie przeznaczonych pod komunikację dopuszcza się drogi wewnętrzne o szerokości min. 5,0 m.

4. Dla terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych, o których mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 20. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

1) lokalizacja miejsc postojowych w granicach inwestycji, według wskaźników:

- a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – minimum 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 mieszkanie,
- b) zabudowa usługowa:
 - handel – minimum 20 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej,
 - gastronomia – minimum 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, oraz minimum 3 miejsca postojowe na 10 osób zatrudnionych,
- c) usługi inne niż wymienione w lit. b – minimum 20 miejsc postojowych na 1000m² powierzchni użytkowej;

2) w przypadkach szczególnych, dla funkcji nie wymienionych w pkt 1, liczbę miejsc postojowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia inwestycyjnego.

2. Realizacja miejsc postojowych, przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 21. 1. W zakresie lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) rodzaje i lokalizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i na terenach przewidzianych w planie pod lokalizację infrastruktury,
- b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania);

2) dopuszcza się:

- a) zachowanie, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej,
- b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w pkt 1 lit. a, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu uzbrojenia określonych na rysunku planu,

- c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,
- d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej przedstawionej na rysunku planu,
- e) lokalizację infrastruktury technicznej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu,
- f) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich terenów zgodnie z ustaleniami planu.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) zasilanie z gminnej sieci wodociągowej jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę,
- b) doprowadzenie wody do odbiorców z obszaru objętego planem z istniejącej sieci wodociągowej w sąsiednich ulicach oraz z projektowanej sieci wodociągowej,

2) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody.

§ 23. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się:

1) do sieci kanalizacji sanitarnej,

- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników szczelnych na nieczystości lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. W zakresie zagospodarowania wód opadowych:

1) ustala się:

- a) grunt w granicach własnej działki i rowy wodne – jako podstawowe odbiorniki wód opadowych,
- b) odprowadzenie zanieczyszczonych wód opadowych (z terenów dróg, obszarów usługowych i innych obszarów zanieczyszczonych) – wyłącznie po ich uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w obowiązujących przepisach do odbiorników, o których mowa w lit. a,
- c) odprowadzenie wód opadowych o małym stopniu zanieczyszczenia (z terenów zieleni, ciągów pieszych, dachów oraz innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia) do odbiorników, o których mowa w lit. a;

- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych (oczka wodne, stawy, rowy, zbiorniki podziemne lub naziemne bezodpływowe);

- 3) zakazuje się odprowadzania wód opadowych na jezdnie dróg lub do rowów przydrożnych.

§ 25. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

- a) uzyskiwania energii z promieniowania słonecznego (solarnej), gruntu (geotermalnej), wody (hydrotermalnej) lub zawartej w innych nośnikach,
- b) wykorzystania energii elektrycznej,
- c) spalania gazu ziemnego, oleju opałowego, propanu-butanu,

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację sieci służących do przesyłania energii ze źródeł określonych w pkt 1,
- b) stosowanie indywidualnych źródeł ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW, wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:

1) ustala się:

- a) sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
- b) doprowadzenie gazu z istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej poza granicami opracowania;

2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników paliw gazowych.

§ 27. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zasilanie terenu w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych 110/15 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii napowietrznych i kablowych średniego napięcia 15 kV,
- b) dostawa energii elektrycznej do odbiorców na terenie opracowania z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV napowietrznych i kontenerowych oraz z projektowanych stacji transformatorowych kontenerowych 15/04 kV,
- c) zasilanie istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii napowietrzno - kablowych 15 kV.
- d) dostawa energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych i napowietrznych niskiego napięcia;

2. dopuszcza się:

- a) przebudowę bądź likwidację istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,
- b) zmianę lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach określonego terenu (przedstawiona na rysunku planu ich ilość i lokalizacja ma charakter orientacyjny).

3. Ustala się strefę technologiczną dla linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV, licząc od skrajnego przewodu linii, zgodnie z przepisami odrębnymi,

4. W strefie technologicznej o której mowa w pkt 3:

- a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej,
- b) dopuszcza się lokalizację innych budowli i urządzeń na podstawie obowiązujących norm i przepisów.

§ 28. Ustala się obsługę telekomunikacyjną:

- 1) w zakresie urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych – za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych;
- 2) w zakresie urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) – za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych;
- 3) w zakresie łączności telefonii bezprzewodowej z istniejącej sieci stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanej poza granicami planu i stacji projektowanych z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na całym obszarze planu:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami MN wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu,
 - b) stacje bazowe telefonii cyfrowej umieszczonych wyłącznie na budynkach.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 29. Jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe planu

§ 30. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.1MNW-MNB** do **1.12MNW-MNB** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1.1MNW-MNB do 1.12MNW-MNB, w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się zabudowę usługową, w tym w formie wolnostojących budynków o samodzielnej funkcji usługowej, w pasie terenu ograniczonym linią zabudowy usługowej z zakazem przedsięwzięć, o których mowa w § 16 oraz:

- a) warsztatów mechaniki pojazdowej, lakierni, zakładów wulkanizacyjnych oraz innych związanych z usługami motoryzacyjnymi;
- b) warsztatów stolarskich,
- c) warsztatów ślusarskich,
- d) zakładów kamieniarskich,
- e) zakładów wyrobu materiałów budowlanych,
- f) usług pogrzebowych,
- g) myjni pojazdów mechanicznych.

3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30 % powierzchni działki budowlanej,
- b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,5,
- c) teren biologicznie czynny: minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej,
- d) maksymalna wysokość budynków – do 9 m,
- e) geometria głównych połaci dachowych, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3 - dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej 25-45o;
- f) forma zabudowy mieszkaniowej wyłącznie wolnostojąca lub bliźniacza;

2) obsługa komunikacyjna - od otaczających dróg;

3) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 20.

5. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i symetrycznych o kącie nachylenia połaci dachowej do 20o na parterowych budynkach gospodarczych i garażowych.

6. Dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych po granicy działek lub w odległości 1,5 m od granicy działek, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

7. W celu zapewnienia możliwości odprowadzenia wód roztopowych i opadowych wskazano rezerwę terenu pod lokalizację urządzeń odwadniających zgodnie z rysunkiem planu.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 31.1 Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2.1 MWW** przeznacza się pod zabudowę wielorodzinną wolnostojącą wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolem 2.1 MWW, w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się zabudowę usługową, w tym w formie wolnostojących budynków o samodzielnej funkcji usługowej, w pasie terenu ograniczonym linią zabudowy usługowej z zakazem przedsięwzięć, o których mowa w § 16 oraz:

- a) warsztatów mechaniki pojazdowej, lakierni, zakładów wulkanizacyjnych oraz innych związanych z usługami motoryzacyjnymi;
- b) warsztatów stolarskich,
- c) warsztatów ślusarskich,
- d) zakładów kamieniarskich,

- e) zakładów wyrobu lub składowania materiałów budowlanych,
- f) usług pogrzebowych,
- g) myjni pojazdów mechanicznych.

3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

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

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

- a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30 % powierzchni działki budowlanej,
- b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,5,
- c) teren biologicznie czynny: minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej,
- d) maksymalna wysokość budynków – do 12,0m,
- e) geometria dachów, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3 - dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej 25-45o, dla zabudowy wielorodzinnej dopuszcza się dachy płaskie;

2) obsługa komunikacyjna - od otaczających dróg;

3) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 20.

5. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i symetrycznych o kącie nachylenia połaci dachowej do 20o na parterowych budynkach gospodarczych i garażowych.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 32. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 3.1 ZL- 3.3 ZL przeznacza się pod tereny leśne.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- a) obszar stanowi istniejące tereny leśne;
- b) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych i gospodarczych;
- c) dopuszcza się zachowanie istniejących dróg leśnych;
- d) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną;
- e) dopuszcza się wyznaczenie szlaków turystycznych i tras turystyki pieszej i rowerowej po nieutwardzonych ciągach komunikacyjnych;
- f) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 0%.

§ 33. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolami 4.1 Z przeznacza się pod tereny zieleni urządzonej.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie do 20 % powierzchni terenu,
- b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,1,
- c) teren biologicznie czynny - minimalnie 50% powierzchni terenu,
- d) maksymalna wysokość budynków: 9,0m,
- e) geometria dachów - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe;
- f) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych i gospodarczych;
- g) dopuszcza się wyznaczenie szlaków turystycznych i tras turystyki pieszej i rowerowej;

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W celu zapewnienia możliwości odprowadzenia wód roztopowych i opadowych wskazano rezerwę terenu pod lokalizację urządzeń odwadniających zgodnie z rysunkiem planu.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 0%.

§ 34. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 5.11E przeznacza się pod urządzenia elektroenergetyczne wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

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

1) teren biologicznie czynny:

- minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej,

2) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg lub z działek sąsiednich;

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 0%.

DZIAŁ IV.

Przepisy końcowe

§ 35. Przeznacza się na cele nieleśne – 0,9854 ha gruntów leśnych na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego, wyrażonej decyzją znak: DMG-III.7151.8.1.2023.TT z dnia 22.06.2023 r.

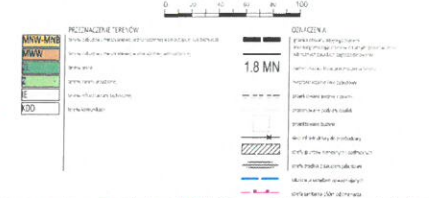
§ 36. Przeznacza na cele nieleśne 0,1776 ha gruntów leśnych, na podstawie zgody Ministra Klimatu i Środowiska, wyrażonej decyzją znak: DLL-WNL.8130.73.2023.MK z dnia 08.08.2023 r.

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Wasilkowa.

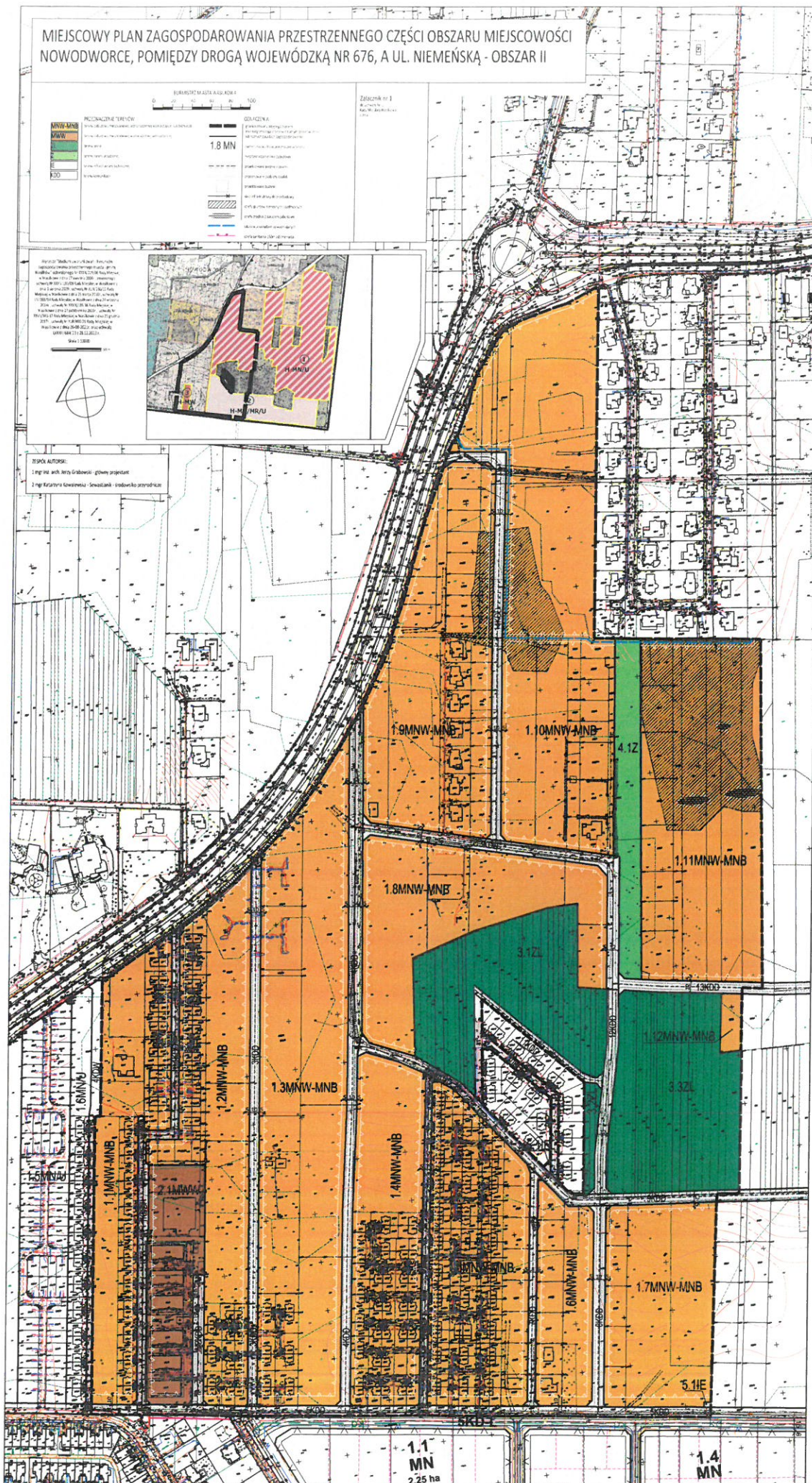
§ 38. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

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

BUENOS AIRES, ARGENTINA

Załącznik nr 1
do umowy nr ...
Katy, 10.01.2014 r.
J. J. J.

ZESPÓŁ AUTORSKI:
1 mgr inż. arch. Jerzy Grabowski - główny projektant
2 mgr Katarzyna Kowalewska - Sewastianik - środowisko przyrodnicze



Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Wasilkowie

z dnia.....2025 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miejscowości Nowodworce, pomiędzy drogą wojewódzką Nr 676, a ul. Niemeńską –II etap.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024.1030 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), w związku z art. 18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.), rozstrzyga się, co następuje:

I. Nie uwzględnia się w całości uwag dotyczących terenów MNW-MNB (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca lub bliźniacza) w zakresie:

1/ zmniejszenia minimalnej powierzchni działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej z 900 m² do 600-700 m²,

2/ zmniejszenia minimalnej powierzchni działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej z 450 m² do 300-320 m².

3/ dla terenu 1.11 MNW-MNB uwagi, że jest to teren nie predysponowany do zabudowy z uwagi na utrudnione warunki gruntowo-wodne,

4/ dla terenów 1.9 MNW-MNB i 1.10 MNW-MNB uwagi, że lokalizacja zabudowy na tych terenach zaburzy stosunki wodne.

II. Nie uwzględnia się w całości uwag dotyczących terenów KDD (dróg dojazdowych) w zakresie:

1/likwidacji drogi dojazdowej 11KDD,

2/ zmiany przebiegu drogi dojazdowej 14KDD.

III. Nie uwzględnia się w całości uwag dotyczących:

1/ likwidacji lub ewentualnego powiększenia terenu leśnego 3.2 ZL.

IV. Nie uwzględnia się w całości uwag dotyczących formy sporządzonych dokumentów planistycznych:

1/ zamieszczenia legendy ze Studium na rysunku planu,

2/ braku linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu,

3/ braku licencji na kopii mapy,

4/ niezgodności planu ze Studium,

5/ sprzeczności zapisów planu dla terenów 4.1 Z (tereny zieleni urządzonej),

6/ nieuwzględnienia w planie zapisów decyzji o warunkach zabudowy, pozwoleń na budowę, opracowań przyrodniczych,

7/ wyznaczenia w planie tylko niektórych dróg.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Wasilkowie

z dnia.....2025 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru miejscowości Nowodworce, pomiędzy drogą wojewódzką Nr 676, a ul. Niemeńską – II etap.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024.1130 z późn. zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Wasilków, które będą finansowane ze środków własnych Gminy Wasilków z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Wasilkowie

z dnia 2025 r.

Zalacznik4.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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
**do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miejscowości
Nowodworce, pomiędzy drogą wojewódzką Nr 676, a ul. Niemeńską – II etap**

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się 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 2023 r. poz. 977), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) oraz w związku z uchwałą nr XIV/142/19 Rady Miejskiej w Wasilkowie z dnia 31 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miejscowości Nowodworce, pomiędzy drogą wojewódzką Nr 676, a ul. Niemeńską.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Obszar opracowania, o powierzchni około 51,3 ha położony jest pomiędzy drogą wojewódzką nr 676 a ul. Niemeńską, obszar etapu II położony jest w środkowej części obszaru wskazanego w uchwale intencyjnej.

3. Cel sporządzenie planu i przyjęte rozwiązania planistyczne.

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną, zaprojektowanie układu komunikacyjnego, obsługującego tereny mieszkaniowe oraz określenie sposobu zagospodarowania i zabudowy tych terenów. Zawartość planu określa art.15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164 poz. 1587). Projekt planu wykonano zgodnie z wymaganym zakresem w odniesieniu do przedmiotu jego ustaleń.

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami **MNW-MNB** przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i bliźniaczą. Na terenach tych jako przeznaczenie podstawowe przewidziano realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych lub bliźniaczych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się zabudowę usługową, w tym w formie wolnostojących budynków o samodzielnej funkcji usługowej, w pasie terenu ograniczonym linią zabudowy usługowej z zakazem przedsięwzięć, w tym m.in.

- a) warsztatów mechaniki pojazdowej, lakierni, zakładów wulkanizacyjnych oraz innych związanych z usługami motoryzacyjnymi;
- b) warsztatów stolarskich,
- c) warsztatów ślusarskich,
- d) zakładów kamieniarskich,
- e) zakładów wyrobu materiałów budowlanych,
- f) usług pogrzebowych,
- g) myjni pojazdów mechanicznych.

Tereny oznaczone symbolami **MWW** przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną. W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się zabudowę usługową, w tym w formie wolnostojących budynków o samodzielnej funkcji usługowej, z zakazem przedsięwziąć jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

Dodatkowo w planie określono zagospodarowania terenów leśnych (ZL), zieleni urządzonej (Z), terenów infrastrukturalnych (IE) oraz układu komunikacyjnego (KDD).

4. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Jest to teren częściowo zagospodarowany. Dynamicznie rozwija się tutaj budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Częściowo teren jest niezabudowany, porośnięty lasami.

Obszar opracowania częściowo jest wyposażony w infrastrukturę techniczną, która po rozbudowie będzie mogła zasilić wszystkie działki inwestycyjne.

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

Studium gminy jest najważniejszym dokumentem kształtującym politykę przestrzenną gminy. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wasilków zostało przyjęte uchwałą nr XXXIX/229/06 Rady Miejskiej w Wasilkowie z dnia 27 kwietnia 2006 r. Z uwagi na zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym i wnioski właścicieli terenów studium było parokrotnie zmieniane. Zmiany wprowadzono 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 XIII/400/21 Rady Miejskiej w Wasilkowie z dnia 26 sierpnia 2021 r. oraz ostatnia zmiana wprowadzona uchwałą Nr LXXXIII/684/23 z 28 grudnia 2023 r.

Zgodnie z art. 9 ust. 4. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, przy czym w myśl art. 20 ww. ustawy plany miejscowe nie mogą naruszać ustaleń studium. W studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wasilków cały obszar objęty granicami planu przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zagrodową, usługi, zabudowę mieszkaniową wielorodzinną oraz tereny leśne. Opracowany plan jest więc zgodny ze studium gminy.

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).

Wymagania te w zmianie planu zostały zrealizowane m.i.n. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych i innych elementów zagospodarowania terenów. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

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