

Projekt

z dnia 19 kwietnia 2023 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ZABŁUDOWIE**

z dnia 19 kwietnia 2023 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie wsi Solniki,
Kowalowce oraz miasta Zabłudów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), w wyniku realizacji uchwały Nr XXXII/248/2021 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie wsi Solniki, Kowalowce oraz miasta Zabłudów, uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.
– POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie wsi Solniki, Kowalowce oraz miasta Zabłudów nie narusza „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów”, uchwalonego uchwałą Nr XXIX/179/05 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 26 listopada 2005 r., zmienionego uchwałami Rady Miejskiej w Zabłudowie Nr V/35/2011 z dnia 21 lutego 2011 r., Nr IX/69/2011 z dnia 30 sierpnia 2011 r., Nr XXIV/207/2013 z dnia 10 września 2013 r., Nr XXIX/264/2017 z dnia 22 listopada 2017 r., Nr XXX/277/2017 z dnia 28 grudnia 2017 r., Nr XXXI/290/2018 z dnia 14 lutego 2018 r., Nr IV/43/2019 z dnia 26 marca 2019 r., Nr XI/172/2019 z dnia 24 września 2019 r., Nr XXXVIII.300.2022 z dnia 1 lipca 2022 r. oraz XLVII.364.2023 z dnia 27 marca 2023r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie wsi Solniki, Kowalowce oraz miasta Zabłudów, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:2000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan obejmuje obszar rolny i leśny oraz kilka pojedynczych siedlisk, o powierzchni ok. 220 ha położony po obu stronach drogi powiatowej 1490 B Krynickie – Zabudów (droga do Krynickich).

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, o którym mowa w ust.1;
- 2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik Nr 3 – sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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

- 1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnych przeznaczeniach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć ściany zewnętrzne budynków w od strony drogi;
- 3) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, a w szczególności garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,

- 4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez wszystkie budynki na działce budowlanej w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynków na powierzchnię działki budowlanej;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) zieleni izolacyjnej – należy przez to rozumieć zieleń 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 (w tym zimozielonych);
- 7) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, jako zieleń 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.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole oznaczenia terenów;
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i postulatywny.

§ 5. 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) ML – teren zabudowy lotniskowej;
- 4) KD – teren komunikacji drogowej publicznej;
- 5) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 6) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 7) RZM – teren zabudowy zagrodowej;
- 8) L – teren lasu.

§ 6. W obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do ustalenia:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, z powodu braku ich występowania;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych z powodu braku wyznaczenia przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, 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.

DZIAŁ II.

– USTALENIA PLANU

Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy, a także zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji .

§ 7. 1. Teren oznaczony symbolem ML przeznacza się pod zabudowę lotniskową.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % działki budowlanej;

- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 60 % działki budowlanej;
- 3) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,05 do 0,3;
- 4) dachy budynków dwu lub wielospadowe, o symetrycznym nachyleniu połaci dachowych, o kącie 30° – 45°;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynków letniskowych – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 8 m w najwyższym punkcie połaci dachowych,
 - b) budynków towarzyszących (garaże, budynki gospodarcze) – jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5 m,
- 2) innych obiektów budowlanych – do 12 m;
- 6) miejsca postojowe – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.

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

- 1) istniejący budynek pozostawia się do dalszego użytkowania możliwością przebudowy i rozbudowy;
- 2) nowe budynki należy projektować w formie budynków wolno stojących;
- 3) obsługa komunikacyjna – z drogi wewnętrznej 5KR.

§ 8. 1. Teren oznaczony symbolem KD przeznacza się pod komunikację drogową publiczną: drogę powiatową 1490 B Krynickie – Zabudów (droga do Krynickich) o szerokości 15 m w istniejących liniach rozgraniczających, jednia 1 x 2 pasy ruchu.

2. Tereny oznaczone symbolami KR przeznacza się pod komunikację drogową wewnętrzną:

- 1) 1KR – droga o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m, jezdnia 1 x 2 pasy ruchu (przedłużenie i poszerzenie istniejącej drogi gminnej);
- 2) 2KR – droga gminna istniejąca o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m (ciąg pieszo –jezdny);
- 3) 3KR – droga gminna istniejąca o szerokość w liniach rozgraniczających 6 m (ciąg pieszo –jezdny);
- 4) 4KR – droga o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m, jezdnia 1 x 2 pasy ruchu (poszerzenie istniejącej drogi gminnej);
- 5) 5KR – droga gminna istniejąca o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m (ciąg pieszo –jezdny)
- 6) 6KR – droga o szerokości w liniach rozgraniczających 6 m (ciąg pieszo –jezdny) – w granicach planu pas terenu szerokości 2 m na poszerzenie istniejącej drogi gminnej o szerokości 4 m.

3. W liniach rozgraniczających dróg przewiduje się gminną infrastrukturę techniczną.

4. Szczegółowy przebieg infrastruktury technicznej oraz innych elementów zagospodarowania dróg pozostawia się do uściślenia w projektach budowlanych.

§ 9. 1. Tereny oznaczone symbolami 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN i 8RN przeznacza się pod rolnictwo z zakazem zabudowy.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, na gruntach podmokłych w dolinie rzeki Czarnej oraz w lokalnych obniżeniach lub dolinach cieków zasilających rzekę ustala się możliwość lokalizacji stawów i rozlewisk.

§ 10. 1. Tereny oznaczone symbolami 1RZM, 2RZM, 3RZM, 4RZM, 5RZM, 6RZM, 7RZM, 8RZM, 9RZM i 10RZM przeznacza się pod zabudowę zagrodową.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % działki budowlanej;
- 2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30 % działki budowlanej;
- 3) minimalna i maksymalna intensywność zabudowy – od 0,1 do 0,5;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków na potrzeby działalności rolniczej –nie więcej niż 12 m,

- b) budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9 m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – w zależności od potrzeb technologicznych, ale nie więcej niż 20 m;
- 5) dachy:
- a) budynków mieszkalnych – dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 30⁰– 45⁰ i symetrycznym spadku,
 - b) budynków na potrzeby działalności rolniczej – o kącie nachylenia połaci dachowych 5⁰ – 45⁰;
- 6) miejsca postojowe – zgodnie z potrzebami, ale nie mniej niż 2 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.

3. Ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1

- 1) budynki mieszkalne należy lokalizować od strony frontu działek, zabudowę gospodarczą w głębi;
- 2) zabudowę należy kształtować w sposób ograniczający widok na dziedziniec gospodarczy np. przysłonić zabudową, parkanem lub zielenią izolacyjną;
- 3) frontową część działki pomiędzy budynkiem mieszkalnym a linią rozgraniczającą drogi należy zagospodarować zielenią urządzoną;
- 4) obsługa komunikacyjna – z dróg przyległych.

§ 11. Tereny oznaczone symbolami 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L i 10L przeznacza się pod lasy, które pozostawia się do dalszego leśnego użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 12. W obszarze planu wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (zawsze i potencjalnie) z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, przy czym maksymalną wielkość hodowli zwierząt ogranicza się do 40 DJP.

§ 13. 1. W obszarze objętym planem nie występują obiekty i obszary objęte prawną formą ochrony przyrody.

2. W zakresie ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych w obszarze planu przy zagospodarowaniu terenów:

- 1) należy zachować:
 - a) pełniącą funkcję korytarza ekologicznego naturalnie ukształtowaną dolinę rzeki Czarnej i jej dopływów,
 - b) drożność przepływu wód płynących,
 - c) naturalne ukształtowanie terenu,
 - d) tereny podmokłe i zabagnione oraz naturalne oczka wodne,
 - e) istniejące zadrzewienia;
- 2) należy uwzględnić dalsze nasadzenia zieleni z dbałością o rodzimy skład gatunkowy;
- 3) należy dążyć do renaturalizacji przyrodniczej brzegów wód cieków i zbiorników powierzchniowych;
- 4) wprowadza się zakaz:
 - a) podnoszenia rzędnej terenu, w celu ochrony terenów podmokłych,
 - b) wydobywania torfu i skamieniałości,
 - c) wysypywania, zasypywania i zakopywania odpadów,
 - d) zanieczyszczania wód i gleby ściekami,
 - e) zmiany stosunków wodnych, z wyjątkiem działań związanych z małą retencją wodną;
 - f) wprowadzania gatunków obcych.

§ 14. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniami wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery w wielkościach ponad normowych.

§ 15. 1. W zakresie ochrony przed hałasem, ustala się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla zabudowy zagrodowej.

2. W zakresie ochrony akustycznej przy realizacji inwestycji należy stosować rozwiązania indywidualne tłumiące hałas, np. odpowiednio dobrane ściany oraz stolarkę okienną i drzwiową.

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

Rozdział 3.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 17. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów do objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości.

2. Ustala się minimalną wielkość działki:

- 1) 1500 m² – dla terenu ML;
- 2) 3000 m² – dla terenów RZM.

3. Ustala się minimalny front działki:

- 1) 20 m – dla terenu ML;
- 2) 30 m – dla terenów RZM.

Rozdział 4.

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 należy uwzględnić pasy technologiczne od sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wynoszące:

- 1) 7 m obustronnie od osi linii 15 kV;
- 2) zgodne z przepisami odrębnymi od innych projektowanych sieci i urządzeń.

2. W pasach technologicznych, o których mowa w ust. 1:

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

3. Dopuszcza się przebudowę infrastruktury technicznej kolidującej z planowanym zagospodarowaniem działki.

Rozdział 5.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 20. 1. Zaopatrzenia w wodę ustala się z własnego ujęcia spełniającego warunki określone w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych.

§ 21. Odprowadzenie ścieków sanitarnych ustala się do indywidualnych przydomowych oczyszczalni lub zbiorników bezodpływowych.

§ 22. Odprowadzenie wód opadowych ustala się do gruntu na użytkowanym terenie.

§ 23. Zaopatrzenie w ciepło należy rozwiązać indywidualnie – z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.

§ 24. 1. Zasilanie w energię elektryczną terenu objętego planem ustala się z istniejących sieci i urządzeń.

2. Istniejące sieci i urządzenia należy dostosować do zwiększonego obciążenia lub wybudować nowe w zależności 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.

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

RODZIAŁ 6. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 26. Nie ustala się innego tymczasowego użytkowania terenów niż dotychczasowy sposób użytkowania terenów.

RODZIAŁ 11. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 27. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30% (słownie trzydzieści procent).

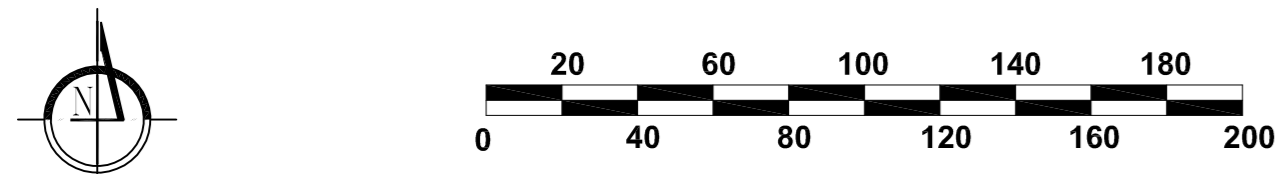
DZIAŁ III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 28. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Gminy Zabudów.

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

PRZEWODNICZĄCA RADY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE WSI SOLNIKI, KOWALOWCE ORAZ MIASTA ZABŁUDÓW SKALA 1:2000



OZNACZENIA	
PRZEZNACZENIE TERENÓW	
ML	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługi rzemieślniczej
RZ	teren zabudowy zagrodowej
RN	teren rekreacyjny z zakazem zabudowy
L	teren lasu
KD	teren drogi publicznej
KR	teren drogi wewnętrznej
ZNAKI GRAFICZNE	
---	granicę obszaru objętego planem
---	linię rozgraniczającą
---	linię zabudowy nieprzekraczalną
---	linię energetyczną SN
---	pas technologiczny

