UCHWAŁA NR XLVI.365.2023
RADY MIEJSKIEJ W ZABŁUDOWIE

z dnia 27 marca 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie Kowalowce w gminie 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.) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
– POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie Kowalowce w gminie Zabłudów nie narusza ustaleń „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. oraz Nr XI/172/2019 z dnia 24 września 2019 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 Nr XLVII.364.2023 z dnia 27 marca 2023r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie Kowalowce w gminie Zabłudów, 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 o powierzchni ok. 7,83 ha położony w obrębie geodezyjnym Kowalowce, po południowo- wschodniej stronie skrzyżowania dróg gminnych stanowiących działki o nr geodezyjnych 100 i 140/6.

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 bez bliższego określenia o:

1) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć ściany zewnętrzna budynków w kierunku drogi, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki (nie dotyczy docieplenia i nadbudowy budynków istniejących);
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, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
4) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć łączną powierzchnię zabudowy budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, na której realizowana jest inwestycja, liczoną po największym obrysie ich ścian zewnętrznych;
5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;

6) 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. 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) MN-UL – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług rzemieślniczych;

2) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

3) RZM – teren zabudowy zagrodowej;

4) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

5) L – teren lasu;

6) KD – teren komunikacji drogowej publicznej;

7) KR– teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1) 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 ze względu na brak ich występowania w granicach planu;

2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych;

3) zasad kształtowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa ze względu na brak opracowania audytu krajobrazowego;

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania w granicach planu obiektów i obszarów podlegających ochronie w tym zakresie.

§ 5. 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.

DZIAŁ II.
– USTALENIA PLANU
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy oraz warunki szczególne i ograniczenia.

§ 6. 1. Teren oznaczony symbolem **MN-UL** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi rzemieślnicze.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie podstawowe przewiduje się realizację budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy :

a) 30% działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,

b) 40 % działki budowlanej – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej,

c) 50 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej;

2) minimalny teren biologicznie czynny:

a) 40 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,

b) 30 % działki budowlanej – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej.

c) 20 % działki budowlanej – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

a) 0,6 – w przypadku funkcji wyłącznie mieszkaniowej,

b) 0,8 – w przypadku funkcji mieszkaniowo-usługowej.

c) 1 – w przypadku funkcji wyłącznie usługowej;

4) wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych lub usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 10 m dla budynków z dachami płaskimi (o kącie nachyleniu połaci dachowych do 20^{o}) i proporcjonalnie więcej, ale nie więcej niż 12 m przy maksymalnym kącie nachyleniu połaci dachowych do 45^{o},

b) budynków towarzyszących (garaże, budynki gospodarcze) – jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5 m,

c) innych obiektów – do 15 m;

5) miejsca postojowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie mniej niż:

a) 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny,

b) 2 miejsca postojowe na 100 m^2 powierzchni usługowej.

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

1) budynki mieszkalne, mieszkano usługowe lub usługowe należy projektować w formie budynków wolno stojących;

2) w przypadku lokalizacji usług:

a) funkcja usługowa nie może obniżać standardu zamieszkania na działkach przyległych, tj. nie może powodować podwyższenia poziomu hałasu, emisji zanieczyszczeń lub związków zapachowych,

b) w zagospodarowaniu działki należy uwzględnić pas zieleni izolacyjnej w formie zwartego żywopłotu, jeżeli funkcją usługowa sąsiaduje z funkcją wyłącznie mieszkaniową na działce sąsiedniej;

6) obsługa komunikacyjna – z dróg przyległych.

§ 7. 1. Tereny oznaczone symbolami 1MN i 2MN przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczenie podstawowe przewiduje się realizację budynków mieszkalnych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30 % działki budowlanej;

2) minimalny teren biologicznie czynny – 40 % działki budowlanej;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;

4) dachy budynków dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 30^0 – 45^0 i symetrycznym spadku;

5) wysokość zabudowy:

a) budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m w najwyższym punkcie połaci dachowych,

b) budynków towarzyszących (garaże, budynki gospodarcze) – jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5 m,

c) innych obiektów – do 12 m;

6) miejsca postojowe – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.

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

1) budynki mieszkalne, należy projektować w formie budynków wolno stojących jedno lub dwu lokalowych;

2) obsługa komunikacyjna – z dróg przyległych.

§ 8. 1. Teren oznaczony symbolem RZM przeznacza się pod zabudowę zagrodową.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie podstawowe przewiduje się realizację budynków mieszkalnych dla rolników oraz budynków gospodarczych i innych obiektów budowlanych na potrzeby prowadzonej działalności rolniczej i agroturystycznej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, hodowlę zwierząt dopuszcza się w ograniczonym zakresie do 5 DJP (ograniczenie nie dotyczy hodowli koni dla potrzeb jeździectwa).

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 40 % działki budowlanej;

2) minimalny teren biologicznie czynny – 30 % działki budowlanej;

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;

4) wysokość zabudowy:

a) budynków na potrzeby działalności rolniczej – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12 m,

b) budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 9 m,

c) pozostałych obiektów – w zależności od potrzeb technologicznych, ale nie więcej niż 20 m;

5) dachy:

a) budynków mieszkalnych – dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych 30^0 – 45^0 i symetrycznym spadku,

b) budynków na potrzeby działalności rolniczej – kształtowane indywidualnie w zależności od powierzchni przykrycia, rozpiętości konstrukcyjnej, potrzeb doświetlenia pomieszczeń itp;

6) miejsca postojowe – zgodnie z potrzebami, ale nie niej niż 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.

5. Ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, o których mowa w ust. 1

1) budynek mieszkalny należy lokalizować od strony frontu działki, zabudowę gospodarczą w głębi;

2) zabudowę należy kształtować w sposób ograniczający widok na dziedziniec gospodarczy np. przysłonić zabudową, parkanem lub zielenią izolacyjną;

3) obsługa komunikacyjna – z drogi wewnętrznej 2KR.

§ 9. Teren oznaczony symbolem RN przeznacza się pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy, który pozostawia się do dalszego rolniczego użytkowania głównie jako łąki i pastwiska z możliwością lokalizacji stawu.

§ 10. Teren oznaczony symbolem L przeznacza się pod teren lasu, który pozostawia się do dalszego leśnego użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. 1. Tereny oznaczone symbolami 1KD i 2KD, przeznacza się pod tereny komunikacji drogowej publicznej zgodnie z zasadami określonymi w § 22.

2. Tereny oznaczone symbolami 1KR i 2KR, przeznacza się pod tereny komunikacji drogowej wewnętrznej zgodnie z zasadami określonymi w § 22

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 12. 1. Projektowane budynki należy lokalizować:

1) z uwzględnieniem linii zabudowy określonych na rysunku planu;

2) 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 jednorodnej formie architektonicznej, rodzaju wykończenia i kolorystyce.

§ 13. Jeżeli ustalenia szczegółowe nie mówią inaczej, ustala się następujące zasady kolorystyki zabudowy:

1) ściany zewnętrzne budynków, jeżeli są tynkowane, należy projektować w kolorach jasnych, o niskim nasyceniu barw, z dopuszczeniem akcentów w kolorach ciemniejszych (nie dotyczy elewacji wykonanych z innych materiałów np. kamień, cegła, drewno, szkło);

2) dachy, jeżeli są fragmentem elewacji, należy projektować w odcieniach czerwieni, brązu lub grafitu.

§ 14. 1. Ogrodzenia działek należy lokalizować uwzględniając projektowane linie rozgraniczające dróg i w miarę możliwości dopasować się do trwałych ogrodzeń na działach sąsiednich w zakresie wysokości i stosowanych materiałów.

2. Wysokość ogrodzenia powinna wynosić nie więcej niż 1,6 m od poziomu ulicy. Należy używać materiałów takich jak kamień, cegła, drewno i metal.

3. Zamiast ogrodzeń preferowane są żywopłoty z roślin zimo zielonych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 15. W obszarze planu wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 16. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz kształtowania krajobrazu przy realizacji inwestycji ustala się obowiązek spełnienia wszystkich zasad określonych w planie oraz:

1) na terenach oznaczonych symbolami RN i L zachowanie istniejącego cieku w stanie otwartym, zapewnienie drożności przepływu wody oraz renaturalizację linii brzegowej;

2) na terenach oznaczonych symbolami M-UL, 1MNi i 2MN oraz RZ:

   a) utrzymanie naturalnej roślinności do czasu rozpoczęcia inwestycji;

   b) zachowanie istniejących zadrzewień niekolidujących z przyszłym zagospodarowaniem i wkomponowanie ich w zagospodarowanie działki budowlanej jako zieleni, kształtując ją wielopiętrowo o wysokim stopniu bioróżnorodności;

   c) zagospodarowanie terenu, wolnego od zabudowy i infrastruktury, zielenią urządzoną, stanowiącą harmonijne uzupełnienie planowanej zabudowy, podkreślającą jej walory przestrzenne i użytkowe;

   d) wprowadzenie zieleni izolacyjnej zgodnie z ustaleniami planu;

   e) zagospodarowanie działek budowlanych w sposób zachowujący ich naturalne ukształtowanie z dopuszczeniem przekształceń terenu wyłącznie w celu posadowienia obiektów budowlanych, zapewnienia odpowiedniego do potrzeb zagospodarowania (dojść, dojazdów, placów) i nie odprowadzania wód opadowych na nieruchomości sąsiednie.

§ 17. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i gruntowych ustala się zakaz wprowadzania do wód lub do ziemi – ścieków i wód opadowych nie spełniających obowiązujących norm oraz w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami.

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

§ 19. W zakresie ochrony przed hałasem, ustala się:

1) dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:

a) na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1MN i 2MN – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,

b) terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem literowym MN-UL i RZ – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;

2) stosowanie przegród o podwyższonej izolacyjności akustycznej oraz indywidualnych rozwiązań tłumiących hałas, np. odpowiednio dobrane ściany oraz stolarkę okienną i drzwiową.

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

Rozdział 4.
Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 21. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości w oparciu o przepisy odrębne.

2. Linie rozgraniczające tereny, z wyjątkiem dróg, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu.

3. W granicach planu przewiduje się podziały geodezyjne:

1) w celu wydzielenia dróg;

2) służące poprawie warunków zagospodarowania istniejących nieruchomości;

3) wydzielające nowe działki budowlane na terenach oznaczonych symbolami MN-UL, 1MN i 2MN poprzez podział istniejących działek, przy czym postuluje się:

a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki budowlanej nie mniej niż 800 m^2,

b) kąt linii podziału nowo wydzielanej działki budowlanej w stosunku do drogi zbliżony do kąta prostego z tolerancją 20^o ;

4) dzielące działki rolne i leśne zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

Rozdział 5.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 22. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewniają drogi:

1) droga publiczna, gminna, przyległa na fragmentach do zachodniej granicy planu, łącząca dwie drogi publiczne powiatowe: 1488 B Zabłudów (ul. Św. Rocha, droga do Kowalowiec) - Kowalowce - Nowosady - Biele - Rostołty - Simuny - Hołówki Stare - Czaczki Wielkie - Dołki Suraż (ul. Zabłudowska) i 1490B Zabłudów (droga do Krynickich), której poszerzenie w granicach planu oznaczono symbolem 1KD;

2) droga publiczna, gminna, przyległa do północnej granicy planu, łącząca drogę przez wieś Kowalowce z drogą wymienioną w pkt. 1, której poszerzenie w granicach planu oznaczono symbolem 2KD;

3) droga wewnętrzna, dojazdowa, oznaczona symbolem 1KR (szerokość w liniach rozgraniczających 8 m, jezdnia 1x2 pasy ruchu);

4) droga wewnętrzna, dojazdowa, oznaczona symbolem 2KR (szerokość w liniach rozgraniczających 9 m, jezdnia 1x2 pasy ruchu).

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

3. Szczegółowy przebieg jezdni, infrastruktury technicznej oraz innych elementów zagospodarowania lokalizowanych w drogach pozostawia się do uściślenia w projektach budowlanych.

Rozdział 6.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 23. Zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) przejściowo z własnego ujęcia wody spełniającego warunki określone w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych;

2) docelowo z gminnej sieci wodociągowej za pośrednictwem projektowanego kanału wodociągowego od istniejącego kanału wodociągowego we wsi Kowalowce.

§ 24. Odprowadzenie ścieków sanitarnych ustala się:

1) do przydomowych oczyszczalni ścieków;

2) do zbiorników bezodpływowych.

§ 25. Odprowadzenia wód opadowych ustala się:

1) z dachów obiektów i innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia (układ czysty) – powierzchniowo do gruntu na użytkowanym terenie;

2) ze szczelnych powierzchni utwardzonych o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi takich jak drogi (układ brudny) – do szczelnej kanalizacji deszczowej, a po oczyszczeniu w separatorach z substancji ropopochodnych, piasku i szlamu w stopniu określonym w przepisach odrębnych, do wód powierzchniowych lub do gruntu na użytkowanym terenie

§ 26. 1. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody użytkowej ustala się stosowanie lokalnych indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

1) odzyskiwania energii solarnej, geotermalnej lub zawartej w innych nośnikach;

2) spalania oleju opałowego lub gazu z własnego zbiornika;

3) spalania paliw stałych takich jak biomasa, pelet, drewno i innych – z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska.

2. Dopuszcza się zastosowanie innych systemów służących do wytwarzania i przesyłania energii cieplnej w oparciu o nowe technologie – z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.

§ 27. 1. Zasilanie w energię elektryczną terenu objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych za pośrednictwem linii energetycznej niskiego napięcia.

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

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.

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

Rozdział 7.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 8.
Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 30. Dla wszystkich terenów w granicach planu 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.

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zabłudowa.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

TERENÓW ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ W OBRĘBIE KOWALOWCE W GMINIE ZABŁUDÓW

SKALA 1:1000

1KD MN-UL

1MN

2KD

2MN

1KR

2KR

RZM

RN

L

OZNACZENIA

PRZEZNACZENIE TERENÓW

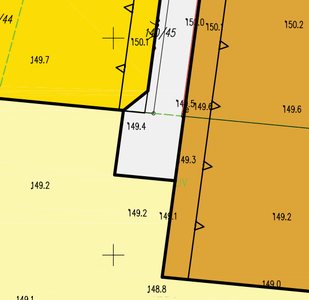
MN-UL	– teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług rzemieślniczych
MN	– teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
RZM	– teren zabudowy zagrodowej
RN	– teren rolnictwa z zakazem zabudowy
L	– teren lasu
KD	– teren komunikacji drogowej publicznej
KR	– teren komunikacji drogowej wewnętrznej

ZNAKI GRAFICZNE

	– granica obszaru objętego planem
	– linia rozgraniczająca
	– linia zabudowy nieprzekraczalna

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZABŁUDÓW

GRANICE PLANU



tereny wskazane do opracowania planu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

0 20 40 60 80 100

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVI.365.2023

Rady Miejskiej w Zabłudowie

z dnia 27 marca 2023 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie Kowalowce w gminie Zabłudów

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) stwierdza się, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie Kowalowce w gminie Zabudów nie wpłynęły uwagi.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVI.365.2023

Rady Miejskiej w Zabłudowie

z dnia 27 marca 2023 r.

Sposób zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie Kowalowce w gminie Zabłudów, 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 (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) stwierdza się, że na potrzeby planu przewiduje się realizację wodociągu gminnego. Inwestycja ta, w zależności od potrzeb wynikających z zainwestowania terenu zabudową realizowaną zgodnie z ustaleniami planu, będzie realizowana ze środków własnych z wykorzystaniem funduszy unijnych i przy ewentualnym współudziale inwestorów prywatnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVI.365.2023

Rady Miejskiej w Zabłudowie

z dnia 27 marca 2023 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 terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie Kowalowce w gminie Zabudów

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 (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 40 ze zm) oraz art. 20 ust. 1 i 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 zze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXIII.259.2022 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 28 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie Kowalowce w gminie Zabudów.

2.Położenie obszaru objętego granicami planu.

Planem objęto obszar o powierzchni ok. 7,83 ha położony w obrębie geodezyjnym Kowalowce, po południowo-wschodniej stronie skrzyżowania dróg gminnych stanowiących działki o nr geodezyjnych 100 i 140/6.

3.Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Obszar opracowania planu w większości został podzielony na działki o powierzchni około 3000 m^2. Na jednej z działek został już wybudowany budynek mieszkalny jako zabudowa zagrodowa, gdyż grunt nie został wyłączony z produkcji rolniczej i stanowi grunt rolny zabudowany.

Obecnie zabudowywane są i inne działki na podstawie decyzji o warunkach zabudowy z uwagi na tak zwane "dobre sąsiedztwo".

4.Cel sporządzenie planu i przyjęte rozwiązania planistyczne.

Celem opracowania planu jest przeznaczenie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Nowa zabudowa spełnia życzenia inwestorów i nie koniecznie uwzględnia wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz zrównoważonego rozwoju. Aby temu zapobiec, przystąpiono do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zawartość planu określa art.15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 poz. 2404). Projekt planu wykonano zgodnie z wymaganym zakresem w odniesieniu do przedmiotu jego ustaleń.

Teren oznaczony w planie symbolem MN-UL przeznaczono się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi rzemieślnicze.

Tereny oznaczone symbolami 1MN i 2MN przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Teren oznaczony symbolem RN przeznaczono pod teren rolnictwa z zakazem zabudowy, który pozostawiono do dalszego rolniczego użytkowania głównie jako łąki i pastwiska z możliwością lokalizacji stawu.

Teren oznaczony symbolem L przeznaczono pod teren lasu, który pozostawia się do dalszego leśnego użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi

Tereny oznaczone symbolami 1KD, 2KD, 2KD, 1KR i 2KR przeznaczono pod komunikację.

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

Studium przyjęte uchwałą Nr XXIX/179/05 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 26 listopada 2005 r. z późniejszymi zmianami jest najważniejszym dokumentem kształtującym politykę przestrzenną gminy Zabłudów. Od czasu uchwalenia studium zostało parokrotnie zmieniane. Zmiany zostały wprowadzone 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 2018 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 Nr XLVII.364.2023 z dnia 27 marca 2023r..

Na potrzeby planu procedowana była ostatnia zmiana.

Zgodnie z § 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 plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. W opracowanym projekcie zmiany studium obszar objęty granicami planu został wskazany do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Aczkolwiek i bez opracowania zamiany studium opracowany plan nie naruszałby ustaleń studium, gdyż zawarto nim zapis, iż „Rada Miejska z własnej inicjatywy, bądź na wniosek Burmistrza, będzie mogła decydować o potrzebie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na inne tereny".

Po ostatniej zmianie studium opracowany plan nie tylko nie narusza jego ustaleń, ale jest w 100% zgodny ze studium gminy.

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

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

Wymagania ładu przestrzennego zostały zrealizowane m.i.n. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg. W celu zapewnienia odpowiednich, pasujących do krajobrazu wiejskiego walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej zabudowy.

2.Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2pkt. 3) oraz wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4).

Obszar opracowania nie wchodzi w skład obszarów Natura 2000 i znajduje się poza innymi obszarami chronionymi.

Na obszarze objętym granicami planu występują grunty rolne V i VI klasy bonitacyjnej. Nie jest więc to teren wartościowy do upraw rolniczych.

Występujące na terenie opracowania grunty leśne pozostawiono do dalszego leśnego użytkowania.

Ustalenia zmiany planu określają warunki zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zapobiegające skażeniu gleby i wody. Wprowadzono również zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco (zawsze i potencjalnie) oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych.

Na terenie opracowania nie występują obiekty o wartościach kulturowych ani zabytki czy dobra kultury współczesnej. Nie występują również wymagające ochrony obszary cenne krajobrazowo i widokowo. Aby zniwelować negatywne oddziaływanie planowanej zabudowy na krajobraz w ustaleniach projektu planu wprowadzono szereg ograniczeń z zakresu kształtowania zabudowy i jej otoczenia dotyczące gabarytów budynków, ich kolorystyki, sposobu lokalizacji na działce budowlanej, parametrów i wskaźników itp.

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

W granicach planu brak jest jakichkolwiek zagrożeń, nie występują zjawiska osuwania się mas ziemnych oraz zjawiska powodzi. Plan spełni wymagania ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia oraz potrzeby osób niepełnosprawnych.

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

Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej na podstawie ustaleń planu pozwoli na racjonalne wykorzystanie terenu. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy.

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

Obszar objęty granicami planu stanowi własność osób prywatnych. Grunty gminne ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami, .

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą poszerzenia dróg gminnych i wydzielania nowych działek budowlanych.

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

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie ekstensywnej zabudowy dającej możliwość wykonania własnych ukryć, w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP.

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

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną.

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

Potrzeby w tym zakresie w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacyjnej umożliwiających uzbrojenie obszaru planu w niezbędne sieci i urządzenia. W planie przewidziano dalszą rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej (wodociągu i energii elektrycznej). Do czasu jej realizacji potrzeby z zakresu zaopatrzenia w wodę będą rozwiązywane indywidualnie. Nie przewiduje się budowy kanalizacji gminnej. Odprowadzenie ścieków przewidziano do przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

9.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).

Sporządzając projekt planu zrealizowano w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym w zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Umieszczono 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 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.

Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniono projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Miejskiej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

Po uzyskaniu pozytywnych opinii i uzgodnień, projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O wyłożeniu powiadomiono społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń urzędu gminy, w prasie lokalnej oraz bipie. W ogłoszeniu określono miejsce i termin wyłożenia, miejsce i termin dyskusji publicznej nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu. Na dyskusję nie przybył nikt z zainteresowanych. Do projektu planu nie wpłynęły jakiekolwiek uwagi.

Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Zabłudowie i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna prowadzona była w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

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 planu został przedstawiony w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych).

10.Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Burmistrz Zabudowa uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z osadnictwem. Potrzeby gminy w zakresie funkcji publicznych ograniczają się, do zapewnienia rezerw terenowych na rzecz obsługi komunikacyjnej

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

Rozwiązania komunikacyjne przyjęte planie są kontynuacją istniejącego układu drogowego. Utrzymanie tych dróg zminimalizuje transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają docelową ich realizację.

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

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz rowerowej, która odbywać się będzie gminnymi drogami dojazdowymi oraz prywatnymi drogami wewnętrznymi.

13.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 planu tworzą zwarty obszar inwestycyjny położony w sąsiedztwie wsi Kowalowce.

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

Ostania ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zabudów została dokonana w dniu 15 października 2018r. Stwierdzono, że obowiązujące Studium, jako całościowy dokument jest już częściowo nieaktualne i nie spełnia wymagań obecnie obowiązujących przepisów i wymaga nowego opracowania, mimo że aktualizacja Studium w stosunku do potrzeb zmieniającej się rzeczywistości, realizowana była w miarę możliwości na bieżąco.

Również 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, na większych obszarach gminy. Sporządzony plan jest wynikiem realizacji tego postulatu.

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

Przeznaczenie terenów pod zabudowę mieszkaniową przyniesie gminie korzyści finansowe w wyniku naliczenia znacznie większych podatków od nieruchomości iż dotychczas.

W wyniku uchwalenia planu gmina Zabudów poniesie docelowo wydatki na realizację rozbudowy sieci wodociągowej. Większa ilość odbiorców zwiększy rentowność budowy tej sieci. Ponadto wydatki te zostaną częściowo zrekompensowane wpływami za podatki od nieruchomości oraz opłatami adiecenckimi z tytułu budowy tej sieci.

Uchwalenie planu docelowo przyniesie gminie korzyści w postaci podatków za grunt i budynki, które corocznie będą zasilać budżet gminy.

III.Procedura planistyczna

Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej:

1)Wystosowano stosowne ogłoszenia i zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzania planu oraz zebrano i przeanalizowano wnioski do planu,

2)Wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,

3)Projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania,

4)Po zakończeniu etapu uzgodnień i opinii wyłożono projekt planu do publicznego wglądu,

5)W trakcie wyłożenia przewidziano dyskusję publiczną, ale dyskusja się nie odbyła się z powodu nie przybycia zainteresowanych

6)Projekt planu przekazano Radzie Miejskiej w Zabłudowie celem uchwalenia.