

UCHWAŁA NR/...../23

RADY MIEJSKIEJ W ZABŁUDOWIE

z dnia2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miejscowości Pawły, gmina Zabłudów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609 i poz. 721) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Zabłudowie Nr XLVII.367.2023 z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miejscowości Pawły, gmina Zabłudów, stwierdzając, że plan 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: Nr V/35/2011 z dnia 21 lutego 2011r. i 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 VI/43/2019 z dnia 26 marca 2019 r., Nr XI/72/2019 z dnia 24 września 2019 r., Nr XXXVII.300.2022 z dnia 1 lipca 2022 r. oraz NR XLVII.364.2023 z dnia 27 marca 2023 r., Rada Miejska W Zabłudowie uchwała, co następuje:

Rozdział 1.

Ustalenia ogólne

§1.1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miejscowości Pawły, gmina Zabłudów, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego - zapisane w formie elektronicznej, stanowiące załącznik Nr 4.

§ 2. Plan obejmuje działkę o nr 51/1, obręb geodezyjny Pawły o powierzchni 2,96 ha, przedstawiony na rysunku planu.

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

2. Plan nie ustala, ze względu na brak występowania:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) 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;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** - należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) **dachu wielospadowym** - należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej połaciach, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 12°;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, nie dotyczy budowli oraz obiektów małej architektury, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie na głębokość do 1,5 m gzymsów, balkonów, loggii, wykuszy, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych;
- 4) **przeznaczeniu** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie funkcję zabudowy, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej.

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

- 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;
- 5) przeznaczenie terenów o różnych zasadach zagospodarowania, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem liczbowo-literowym, w tym:
 - a) RZM-ZP - teren zabudowy zagrodowej, zieleni urządzonej
 - b) RNL – teren rolnictwa – łąk i pastwisk z zakazem zabudowy,
 - c) KDD – teren drogi dojazdowej,

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu ustala się kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 2) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki budowlanej;
- 3) zakaz przekraczania ustalonych przepisami odrębnymi standardów i norm jakości środowiska, w tym dla takich komponentów środowiska jak powierzchnia ziemi, środowisko gruntowo-wodne, powietrze atmosferyczne, klimat akustyczny, szata roślinna, krajobraz.

§ 6. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;

4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) powiązanie obszaru objętego planem z otaczającym układem komunikacyjnym poprzez drogę publiczną kategorii gminnej klasy dojazdowej, bezpośrednio przyległej do obszaru objętego planem;
- 2) obsługę komunikacyjną terenów bezpośrednio z ww. dróg albo poprzez drogi wewnętrzne na obszarze planu;
- 3) dopuszczenie wydzielania nieoznaczonych na rysunku planu dróg wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
 - a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych:
 - dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej - minimum 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla usług agroturystycznych - minimum 2 miejsca do parkowania na 100 m² powierzchni użytkowej usług, nie mniej niż 2 miejsca,
 - b) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - nie określa się.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg na terenach działek do nich przyległych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z indywidualnych ujęć wody dla celów technologicznych i bytowych
 - b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) przy realizacji nowych sieci wodociągowych nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorników bezodpływowych z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) dopuszczenie odprowadzanie ścieków do indywidualnej oczyszczalni ścieków, a dalej po ich oczyszczeniu odprowadzenie ich do ziemi lub do cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-odparowujące, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce inwestycyjnej lub po uprzednim oczyszczeniu do cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego,
 - c) dopuszczenie podczyszczania wód opadowych i roztopowych ujętych w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
 - a) stosowanie rozwiązań indywidualnych;
 - b) należy przewidzieć miejsce na lokalizację sieci gazowej, tak by każda z wydzielanych działek miała możliwość przyłączenia działki lub budynku bezpośrednio do sieci gazowej,
 - c) w przypadku budowy ulic rozważyć umieszczenie sieci gazowej w tzw. kanałach technologicznych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
 - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii w tym m.in.:
 - lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 50 kW - ogniwa fotowoltaiczne, z zastrzeżeniem lit. d,
 - lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. e,
 - d) zakaz lokalizacji biogazowni,
 - e) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej, instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 9) w zakresie telekomunikacji - obsługę z sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 10) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

§ 10. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, związanego z uchwaleniem niniejszego planu, w wysokości:

- 1) 30% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 RZM-ZP;
- 2) 0% dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 RNL;
- 3) 1 % dla terenu oznaczonego na rysunku plany symbolem 1 KDD, 2 KDD.

§ 11. Ustala się następujące wymagania z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) w zakresie obrony cywilnej:
 - a) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub występowania innego zagrożenia lokalizację ukryć w budynkach usługowych powyżej 15 pracowników (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć na terenach przyległych do budynków),
 - b) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej - ze studni awaryjnych o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojścia od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m,
 - c) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia - przez syreny alarmowe o zasięgu słyszalności minimum 300 m,
 - d) dostosowanie układów pomiarowo-sterujących oświetleniem ulicznym do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 2) przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi na obszarze objętym planem należy zapewnić m.in. wymagania w zakresie dojazdów pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku plan symbolem **1RZM-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy zagrodowej, z dopuszczeniem usług agroturystycznych oraz zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizowania obiektów o funkcji usług agroturystycznych, dróg wewnętrznych, parkingów, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,001 dla działki budowlanej,

- d) wysokość budynków do 10,0 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych, dla których ustala się maksymalną wysokość do 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) wysokość obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej do 15,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich z uwagi na wybraną technologię;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa z drogi przyległej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - b) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku plan symbolem **1RNL** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren rolnictwa, łąk i pastwisk z zakazem zabudowy;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren elektrowni wiatrowej,
 - b) biogazownia,
- 3) dopuszczenie lokalizowania zbiorników wodnych, urządzeń wodnych, dróg wewnętrznych, parkingów, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80% powierzchni działki budowlanej,
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z drogi przyległej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
 - b) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu;
- 7) w zakresie ochrony szaty roślinnej:
 - a) zachowanie naturalnego drzewostanu,
 - b) lokowanie nowych obiektów w sposób nie kolidujący z istniejącym drzewostanem,
 - c) w przypadku konieczności wycięcia drzew lub krzewów należy dokonać nasadzeń zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi,

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku plan symbolem **1KDD, 2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren komunikacji drogowej dojazdowej, poszerzenie drogi gminnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 4.

Ustalenia końcowe

§ 15. Przeznacza się na cele nieleśne – 1,3547 ha gruntów leśnych na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego, wyrażonej decyzją znak: DMG-III.7151.26.2023.TT z dnia 30 listopada 2023 r.

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zabłudowa.

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miejscowości Pawły, gmina Zabłudów

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miejscowości Pawły, gmina Zabłudów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od roku doroku, uwagi można było wносить do dnia roku.

Podczas wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz w wyznaczonym terminie na wniesienie uwag, zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), do Burmistrza Zabłudowa uwagi nie wpłynęły.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr.....

Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) Rada Miejska W Zabłudowie rozstrzyga, co następuje:

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru miejscowości Pawły, gmina Zabłudów, nie wprowadza żadnych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, tj. nie przewiduje realizacji nowych sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej. W związku z powyższym, nie ma potrzeby ustalania pochodzenia środków finansowych na cele inwestycji jak wyżej oraz zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia

Dane przestrzenne o obiekcie

Rada Gminy Zambrów na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977) przygotowała dane przestrzenne dla planu, które stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały