

**UCHWAŁA NR LI.405.2023**  
**RADY MIEJSKIEJ W ZABŁUDOWIE**

z dnia 31 sierpnia 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572 i 1463) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977), 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 Nr XLVII.364.2023 z dnia 27 marca 2023 r.

**§ 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 – Zabłudów (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 oddzielające 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 kierunku 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 poziomy 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 zieleni pełniącą funkcje ochronne, ograniczające rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń i hałasu oraz oddzielającą funkcjonalnie i optycznie, stanowiącą pas zwartej zieleni w formie zróżnicowanych nasadzeń drzew i krzewów (w tym zimozielonych);
- 7) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, jako zieleni towarzyszącą przy obiektach budowlanych.

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

**§ 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 postulatyczny.

**§ 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 30<sup>0</sup>– 45<sup>0</sup> i symetrycznym spadku,
  - b) budynków na potrzeby działalności rolniczej – o kącie nachylenia połaci dachowych 5<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>;
- 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) usuwania zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz wzdłuż cieków wodnych (dopuszcza się tylko zabiegi pielęgnacyjne drzewostanu i związane z konserwacją urządzeń wodnych),
- b) podnoszenia rzędnej terenu, w celu ochrony terenów podmokłych,
- c) wydobywania torfu i skamieniałości,
- d) wysypywania, zasypywania i zakopywania odpadów,
- e) zanieczyszczania wód i gleby ściekami,
- f) zmiany stosunków wodnych, z wyjątkiem działań związanych z małą retencją wodną;
- g) 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 m<sup>2</sup> – dla terenu ML;
- 2) 3000 m<sup>2</sup> – 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 7.**

### **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.

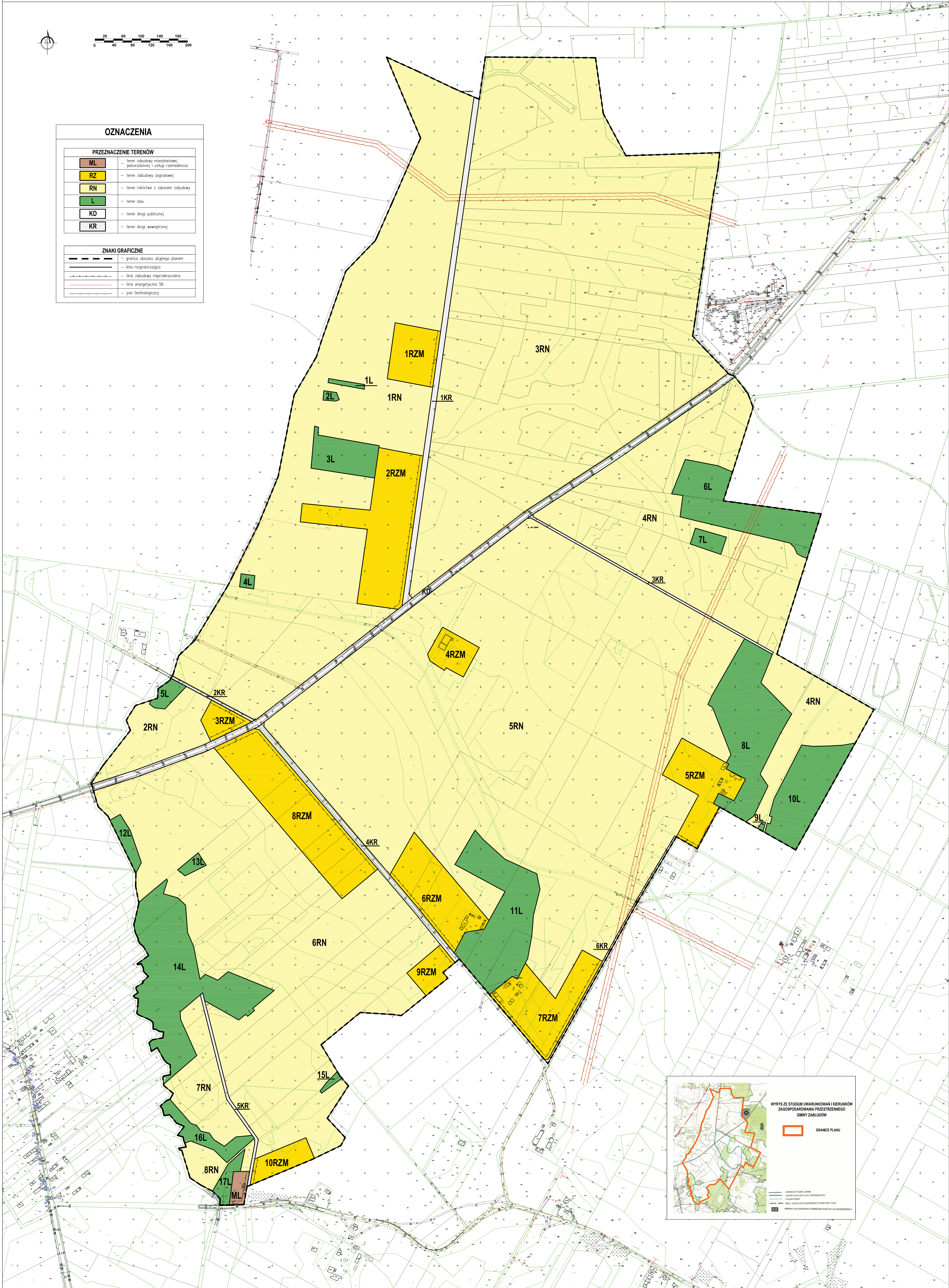
Wiceprzewodnicząca Rady

**Grażyna Charytoniuk -  
Michiej**

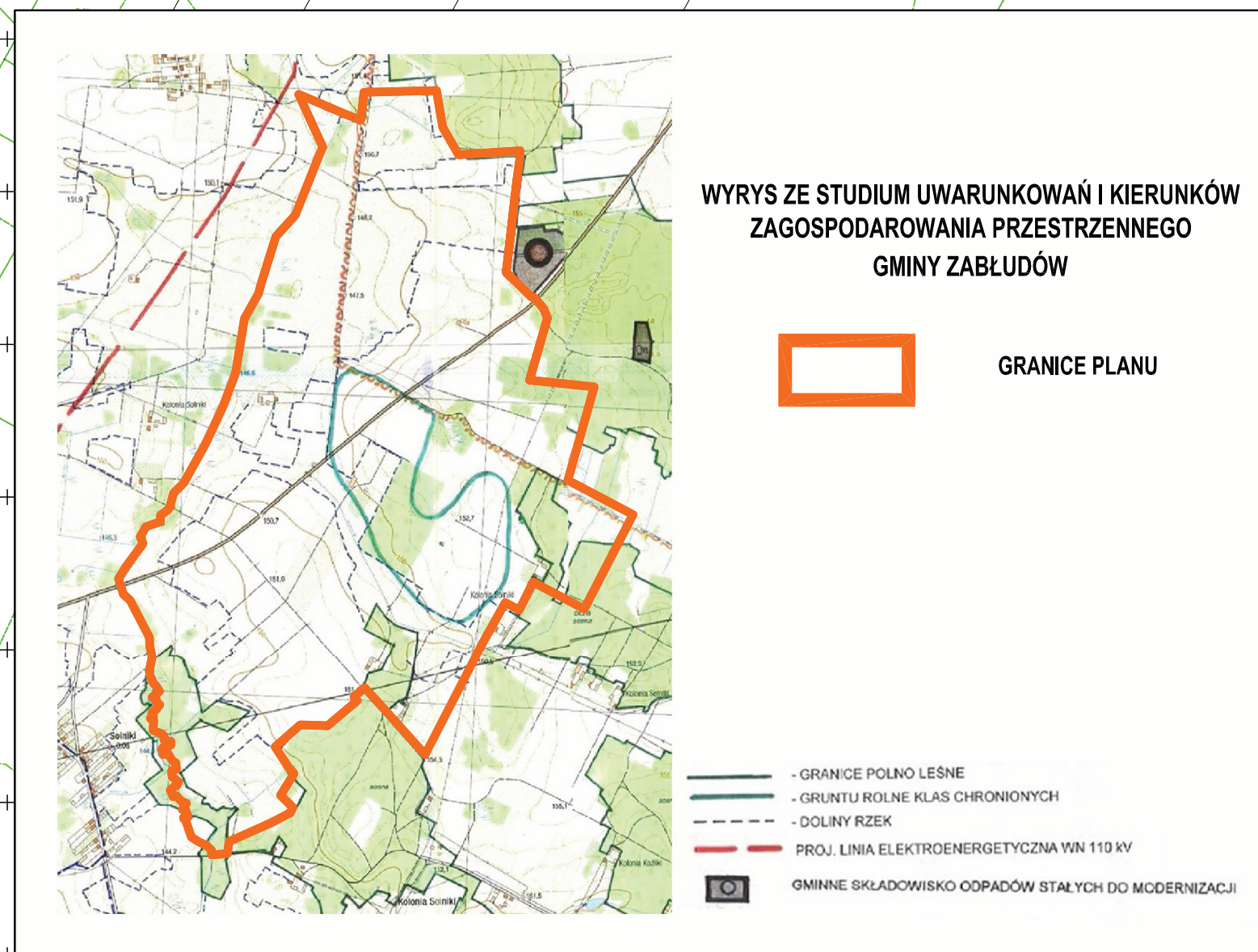


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE WSI SOLNIKI, KOWALOWCE ORAZ MIASTA ZABŁUDÓW  
SKALA 1:2000

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XL405.2023  
Rady Miejskiej w Zabłudowie  
z dnia 11 sierpnia 2023 r.



OZNACZENIA	
PRZEZNACZENIE TERENÓW	
ML	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługi rzemieślniczej
RZ	teren zabudowy zagrodowej
RN	teren rolnictwa z zakazem zabudowy
L	teren lasu
KD	teren drogi publicznej
KR	teren drogi wewnętrznej
ZNAKI GRAFICZNE	
---	granica obszaru objętego planem
---	linia rozgraniczająca
---	linia zabudowy nieprzekraczalna
---	linia energetyczna SN
---	pas technologiczny





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LI.405.2023  
Rady Miejskiej w Zabłudowie  
z dnia 31 sierpnia 2023 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego części terenów w obrębie wsi Solniki, Kowalowce oraz miasta Zabłudów**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.) stwierdza się, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie wsi Solniki, Kowalowce oraz miasta zabudów nie wpłynęły uwagi.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LI.405.2023

Rady Miejskiej w Zabłudowie

z dnia 31 sierpnia 2023 r.

**Sposób zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie wsi Solniki, Kowalowce oraz miasta 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 2023 r. poz. 977 ze zm.) stwierdza się, że w granicach planu nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Nie przewiduje się również budowy nowych dróg publicznych. Obsługę komunikacyjną obszaru planu ustalono drogami wewnętrznymi.



Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LI.405.2023

Rady Miejskiej w Zabłudowie

z dnia 31 sierpnia 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 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXII.248.2021 Rady Miejskiej w Zabudowie z dnia 29 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie wsi Solniki, Kowalowce oraz miasta Zabudów.

##### **1. Położenie obszaru objętego granicami planu.**

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 220 ha położony po obu stronach drogi powiatowej 1490 B Krynickie – Zabudów (droga do Krynickich) od rzeki Czarnej po miasto Zabudów.

##### **2. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.**

Teren jest użytkowany rolniczo, w zasadzie pozbawiony zabudowy. Na obszarze tym znajduje się kilka rozproszonych siedlisk zabudowy zagrodowej i jeden oddzielny położony w sąsiedztwie rzeki budynek mieszkalny – letniskowy.

Zachodnią granicę planu wyznacza rzeka Czarna będąca prawym dopływem Narwi.

W granicach planu znajduje się fragment doliny rzeki przy jej górnym biegu położony po jej lewej, wschodniej stronie. Koryto rzeki, na odcinku od drogi powiatowej 1490 B do południowej granicy planu uległo naturalizacji. Rzeka wije się tu zakolami pomiędzy kępami olchowego lasu rozlewając się swobodnie w zagłębieniach terenu. Lasy w dolinie rzeki w większości należą do Lasów Państwowych. Pozostałe lasy, głównie sosnowe z domieszką świerku i brzozy w większości należą do osób prywatnych. Wszystkie lasy podlegają pod Nadleśnictwo Żednia.

Pozostałe tereny to grunty orne i użytki zielone – łąki i pastwiska w dolinie rzeki i nad ciekami zasilającymi rzekę w centralnej części terenu opracowania. Grunty rolne są klasy III, IV, V i sporadycznie VI.

##### **3. Cel sporządzenie planu i przyjęte rozwiązania planistyczne.**

Celem opracowania planu jest ochrona istniejących walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu opracowania. Obszar planu pozostawia się w dotychczasowym rolnym i leśnym użytkowaniu. Zachowuje się wszystkie istniejące lasy i istniejące siedliska. Na niewielkiej części gruntów rolnych, zgodnie z wnioskami ich właścicieli wyznacza się tereny, na których będzie mogła pojawić się nowa zabudowa zagrodowa.

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 symbolem ML przeznaczono pod zabudowę letniskową.

· Teren oznaczony symbolem KD przeznaczono pod drogę publiczną powiatową 1490 B Krynickie – Zabudów (droga do Krynickich) o szerokości 15 m w istniejących liniach rozgraniczających, jedną 1 x 2 pasy ruchu;

· Tereny oznaczone symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR i 6KR przeznaczono pod drogi wewnętrzne.

· Tereny oznaczone symbolami 1RN, 2RN, 3RN, 4RN, 5RN, 6RN, 7RN i 8RN przeznaczono pod rolnictwo z zakazem zabudowy.

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



·Tereny oznaczone symbolami 1L, 2L, 3L, 4L, 5L, 6L, 7L, 8L, 9L i 10L przeznaczono pod lasy, które pozostawiono do dalszego leśnego użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **4.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 2023 r.

1Zmiany te były wprowadzane w większości z uwagi na pojawienie się nowych udokumentowanych złóż kopalin pospolitych, niektóre na potrzeby wyznaczenia nowych terenów zabudowy mieszkaniowej. Jedna ze zmian aktualizowała tereny zagrożone powodzią oraz wskazała obszary zdegradowane i przeznaczone do rewitalizacji.

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.

Teren opracowania zgodnie z ustaleniami studium położony jest w strefie B:

*„Strefa B – obszary rolno-osadnicze, obejmujące zdecydowanie największą część obszaru gminy.*

*Wiodącą funkcją strefy jest produkcja rolna ściśle zintegrowana z wartością gleb i istniejącą strukturą gospodarstw rolnych. W strefie tej grunty rolne III i IV klas bonitacyjnych zachowuje się głównie dla potrzeb produkcji rolnej.*

*Stosowane środki do produkcji rolnej i ewentualny rozwój przemysłu rolno-spożywczego, jak też osadnictwa, nie mogą powodować degradacji środowiska przyrodniczego.*

*W strefie tej spod zainwestowania wyklucza się występujące tu niewielkie kompleksy leśne, jak i cały system drobnych dolin i cieków wodnych, ponieważ są to obszary, które dzięki swym walorom i wartościom stanowią elementy systemu przyrodniczego gminy.*

*Oprócz istniejącej sieci osadniczej możliwy jest dalszy jej rozwój, jak też rozwój urządzeń obsługi rolnictwa i innych urządzeń usługowych oraz rozwój agroturystyki.”*

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie wsi Solniki, Kowalowce oraz miasta Zabudów nie wymaga zmiany studium, gdyż zarówno § 9 ust 4 jak i art. 20 ww. ustawy pozostają spełnione. Opracowywany plan przeznacza tereny do dalszego rolnego i leśnego użytkowania, więc pozostaje zgodny z ustaleniami obowiązującego studium gminy Zabudów.

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

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

W planie zachowano walory krajobrazowe przestrzeni rolno-leśnej uzupełniając jedynie istniejącą zabudowę zagrodową na wyznaczonych terenach, określając warunki jej realizacji oraz wskaźniki i parametry urbanistyczne, aby uzyskać zabudowę ekstensywną, wkomponowaną w otoczenie.

##### **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 klasy III, IV, V i sporadycznie VI. Wszystkie te grunty zachowano do dalszego rolniczego użytkowania. Wprowadzono 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 ograniczono do 40 DJP

Na terenie opracowania nie występują obiekty o wartościach kulturowych ani zabytki czy dobra kultury współczesnej. 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)**

Obszar opracowania to rolnicza przestrzeń produkcyjna przeznaczona do dalszego rolniczego użytkowania, co z uwagi na dość dobrą klasę bonitacyjną jest ekonomicznie uzasadnione.

### **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 regulacji linii rozgraniczających dróg oraz wydzielania nowych działek zabudowy zagrodowej zgodnie z podziałem gruntów rolnych.

### **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).**

W obszarze planu nie przewiduje się inwestycji celu publicznego, natomiast ochrona lokalnych walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru opracowania leży w interesie publicznym szerszej społeczności.

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

W planie nie przewiduje się realizacji infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy. Zaopatrzenie w wodę będzie w dalszym ciągu rozwiązywane indywidualnie.. Odprowadzenie ścieków przewidziano do przydomowych oczyszczalni ścieków lub zbiorników bezodpływowych.

W planie nie 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 białym urzędzie 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 wstępnego projektu planu poddano go dodatkowym konsultacjom. Ostateczny projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko udostępniono 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. Przybyli na dyskusję publiczną zainteresowani nie wnosili jakichkolwiek uwag lub zastrzeżeń. Również w okresie późniejszym do projektu planu nie wpłynęły jakiejkolwiek 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 zachowania istniejących walorów przyrodniczych i krajobrazowych terenu opracowania. Dlatego też obszar planu pozostawiono w dotychczasowym rolnym i leśnym użytkowaniu, co było zgodne z wnioskami do planu i spełniło oczekiwania właścicieli działek w granicach opracowania.

#### **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.

#### **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 przeznaczono jedynie na potrzeby zabudowy rolniczej, a więc ekstensywnej, nie tworzącej zwartej struktury funkcjonalno – przestrzennej.

#### **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 2018 r. Stwierdzono, że obowiązujące Studium, jako całościowy dokument jest już nieaktualne i nie spełnia wymagań obecnie obowiązujących przepisów i wymaga nowego opracowania. Jednak w stosunku do sporządzonego planu, z uwagi na istniejące uwarunkowania, ustalenia Studium pozostają aktualne.

W analizie zmian wskazano również 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).**

Ustalenia planistyczne nie wpłyną na finanse publiczne. W wyniku uchwalenia planu gmina Zabudów nie poniesie wydatków na infrastrukturę techniczną stanowiącą zadania własne gminy i nie poniesie kosztów na realizację układu komunikacyjnego. Również wpływy do gminy z tytułu podatków od nieruchomości nie ulegną zmianie. Uchwalenie planu nie wpłynie na 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 wstępny projekt planu i przeprowadzono konsultacje z zainteresowanymi,
  - 3) wykonano ostateczny projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
  - 4) projekt planu przesłano do uzgodnień i opiniowania,
  - 5) po zebraniu stosownych uzgodnień i opinii wyłożono projekt planu do publicznego wglądu,
  - 6) w trakcie wyłożenia przezono dyskusję publiczną,
- projekt planu przekazano Radzie Miejskiej w Zabłudowie celem uch