

**UCHWAŁA NR LV III.449.2024
RADY MIEJSKIEJ W ZABŁUDOWIE**

z dnia 22 lutego 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie miasta
Zabłudów w rejonie ulicy Bielskiej**

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, 1463 i 1688) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w wyniku realizacji uchwały Nr XXXI/236/2021 Rady Miejskiej w Zabudowie z dnia 18 listopada 2021 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie miasta Zabłudów w rejonie ul. Bielskiej, uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.
– POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie miasta Zabłudów w rejonie ulicy Bielskiej 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. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie miasta Zabłudów w rejonie ulicy Bielskiej, 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 w większości niezabudowany o powierzchni ok. 130,52 ha położony po obu stronach ul. Bielskiej.

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) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – 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) nieprzekraczalnych liniach przekształceń terenowych – należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć obiekty budowlane, nawierzchnie utwardzone i inne budowle w kierunku cieków wodnych i obniżeń terenowych, stanowiących naturalne doliny, o wysokim poziomie wód gruntowych, narażone na okresowe zalewanie wodami opadowymi i roztopowymi, pełniące funkcje retencyjne;
- 4) 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,

- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) 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);
- 8) 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) nieprzekraczalne linie zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. 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 – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) U – teren usług;
- 4) US – teren usług sportu i rekreacji;
- 5) U-P – teren usług lub produkcji;
- 6) KD – teren komunikacji drogowej publicznej;
- 7) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 8) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej;
- 9) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 10) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 11) L – teren lasu;
- 12) Z – teren zieleni.

DZIAŁ II. **– USTALENIA PLANU** **Rozdział 1.**

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy.

§ 6. 1. Tereny oznaczone symbolami **1MN**, **2MN** i **3MN** przeznaczają się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

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

3. Na terenach, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się zabudowę usługową, o powierzchni użytkowej do 30% powierzchni użytkowej budynku, realizowaną wyłącznie jako wbudowaną w kubaturę budynku mieszkalnego.

4. 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) wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m przy kącie nachylenia połaci dachowych od 25° do 45°;
 - b) budynków towarzyszących (garaże, budynki gospodarcze) – jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5 m w najwyższym punkcie połaci dachowych;
 - c) budowli – do 10 m;
- 5) miejsca postojowe – nie mniej niż 1 miejsce postojowe na jeden lokal mieszkalny.

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

- 1) budynki mieszkalne należy projektować w formie budynków wolnostojących (jedno lub dwu lokalowych);
- 2) w przypadku lokalizacji usług:
 - a) wejścia do lokali usługowych, główne i gospodarcze, należy lokalizować od strony ulic;
 - b) funkcja usługowa nie może obniżać standardu zamieszkania na działkach przyległych, tj. nie może powodować podwyższenia poziomu hałasu, emisji zanieczyszczeń lub związków zapachowych;
- 3) obsługa komunikacyjna – z dróg przyległych z wykluczeniem drogi IKD.§.7.1. Teren oznaczony symbolem **MN-U** przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub usługi.

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 – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m przy kącie nachylenia połaci dachowych od 25 ° do 45°
- b) mieszkalno-usługowych lub usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 12 m przy kącie nachylenia połaci dachowych od 25 ° do 45°,
- c) budynków towarzyszących (garaże, budynki gospodarcze) – jedna kondygnacja nadziemna i nie więcej niż 5 m,
- d) budowli – do 12 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 m² powierzchni usługowej.

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

1) budynki mieszkalne, mieszkalno-usługowe lub usługowe należy projektować w formie budynków wolnostojących jedno lub dwu lokalowych;

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 zwartej żywopłotu, jeżeli funkcją usługowa sąsiaduje z funkcją wyłącznie mieszkaniową na działce sąsiedniej;

6) obsługa komunikacyjna – z dróg przyległych.

§ 8. 1. Tereny oznaczone symbolami **1U, 2U i 3U** przeznacza się pod usługi.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczenie podstawowe przewiduje się realizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z działalnością usługową (na terenie 3U głównie rzemieślniczą, na terenach 1U i 2U od strony zabudowy mieszkaniowej możliwa jest również realizacja usług z zakresu użyteczności publicznej) oraz dróg wewnętrznych, placów, parkingów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej itp.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się zabudowę mieszkaniową lokalizowaną w głębi działki (w kubaturze budynku usługowego lub w oddzielnym budynku wolnostojącym) o powierzchni użytkowej nie większej niż 45 % sumy powierzchni wszystkich pomieszczeń budynków o funkcji podstawowej.

4. Na terenie 1U przestrzeń pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami przekształceń terenowych należy zachować na poziomie nie wyższym od istniejącego i zagospodarować zielenią z możliwością lokalizacji zbiorników retencyjnych.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 60 % działki budowlanej;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny – 15 % działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,2;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków usługowych – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 12 m,
 - b) budynków mieszkalnych – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m ,
 - c) budowli – w zależności od potrzeb technologicznych, ale nie więcej niż 20 m;

5) dachy kształtowane indywidualnie w zależności od powierzchni przykrycia, rozpiętości konstrukcyjnej, potrzeb doświetlenia pomieszczeń itp;

6) miejsca postojowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

a) dla klientów – minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług,

b) dla zatrudnionych i ewentualnej funkcji mieszkaniowej – zgodnie z potrzebami.

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

1) należy projektować budynki o architekturze współczesnej, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;

2) zabudowa, od strony dróg publicznych powinna charakteryzować się szczególnymi walorami architektonicznymi, starannym doborem materiałów i wykończeniem;

3) część dostępną dla klientów i administracyjną zabudowy należy kształtować jako reprezentacyjną i lokalizować frontem do drogi, z której przewiduje się główny wjazd na teren inwestycji;

4) teren pomiędzy fasadą frontową budynku, a linią rozgraniczającą drogi należy przeznaczyć na dojścia do budynku, miejsca postojowe i zieleni urządzoną z elementami małej architektury;

5) zaplecza gospodarcze należy lokalizować za budynkami usługowym i przysłonić zielenią izolacyjną, ogrodzeniem lub innymi elementami zagospodarowania terenu;

6) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg przyległych z wykluczeniem drogi IKD.

§ 9. 1. Teren oznaczony symbolem US przeznacza się pod usługi sportu i rekreacji.

12. Na terenie, o który mowa w ust. 1, jako przeznaczenie podstawowe przewiduje się realizację terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, ścieżek spacerowych oraz budynków przeznaczonych na szatnie, sanitariaty, a także obiektów i urządzeń towarzyszących i niezbędnych dojazdów.

3. Na terenie, o który mowa w ust. 1 możliwa jest również realizacja zabudowy realizowanej jako inwestycja celu publicznego z zakresu oświaty, kultury, ochrony zdrowia, infrastruktury komunalnej i innych, w zależności od potrzeb gminy.

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

1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% terenu;

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

3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,5;

4) wysokość zabudowy:

a) budynków – do 2 kondygnacji nadziemnych i nie więcej niż 9 m,

b) budowli – do 12 m;

5) dachy kształtowane indywidualnie;

6) miejsca postojowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – nie mniej niż 4 miejsca postojowe na 10 użytkowników terenu mogących przebywać jednocześnie.

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

1) zabudowa wymaga indywidualnej formy przestrzennej, niewielkiej kubatury wkomponowanej krajobrazowo w otwartą przestrzeń;

2) w zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić sąsiedztwo rzeki Rudni i możliwość retencji jej wody;

3) brzoży rzeki należy wzbogacić roślinnością wodną i na gruncie oraz ukształtować i zagospodarować w sposób umożliwiający bezpośredni dostęp do wody – wskazane pomosty, kładki;

- 4) istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia, niekolidujące z urządzeniami sportu i rekreacji oraz zabudową należy zachować i przystosować do pełnienia funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej;
- 5) zieleń urządzoną należy kształtować z dbałością o rodzimy skład gatunkowy i wzbogacić elementami małej architektury;
- 6) obsługa komunikacyjna – z drogi 4KD.

§ 10. 1. Tereny oznaczone symbolami 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P i 8P-U przeznacza się pod zabudowę usługową lub produkcyjną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w ramach przeznaczenia podstawowego przewiduje się realizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z działalnością usługową, produkcyjną oraz magazynów, składów, a także dojazdów, placów, parkingów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej itp.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się w funkcję mieszkaniową wyłącznie dla osób związanych z funkcjonowaniem, obsługą i dozorem prowadzonej działalności, w formie wbudowanej w kubaturę budynku o funkcji podstawowej, o powierzchni użytkowej nie większej niż 15 % sumy powierzchni wszystkich pomieszczeń budynków o funkcji podstawowej.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70 % działki budowlanej;
- 2) minimalny teren biologicznie czynny – 10 % działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 1,5;
- 4) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – do 3 kondygnacji nadziemnych, nie więcej niż 15 m,
 - b) budowli – w zależności od potrzeb technologicznych;
- 5) dachy kształtowane indywidualnie w zależności od powierzchni przykrycia, rozpiętości konstrukcyjnej, potrzeb doświetlenia pomieszczeń itp.;
- 6) miejsca postojowe, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) dla klientów – minimum 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) dla zatrudnionych i ewentualnej funkcji mieszkaniowej – zgodnie z potrzebami.

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

- 1) należy projektować budynki o architekturze współczesnej, bez ograniczeń w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych i materiałowych;
- 2) zabudowa, od strony dróg, a w szczególności od strony ul. Bielskiej, powinna charakteryzować się szczególnymi walorami architektonicznymi, starannym doбором materiałów i wykończeniem;
- 3) na działkach budowlanych przyległych do dróg wewnętrznych 3KR, 5KR i 6KR:
 - a) zagospodarowanie terenu inwestycji należy integralnie połączyć z zagospodarowaniem dróg wewnętrznych,
 - b) część dostępną dla klientów i administracyjną zabudowy należy kształtować jako reprezentacyjną i lokalizować frontem do tych dróg,
 - c) przestrzeń pomiędzy fasadami frontowymi budynków, a drogami wewnętrznymi 3KR, 5KR i 6KR należy przeznaczyć na dojścia do budynków, miejsca postojowe i zieleń urządzoną z elementami małej architektury,
 - d) ogrodzenia działek od strony dróg wewnętrznych 3KR, 5KR i 6KR możliwe są wyłącznie na odcinkach pomiędzy fasadami frontowymi budynków i nie mogą przekraczać linii zabudowy;
- 4) na działkach budowlanych przyległych do terenów oznaczonych symbolami 1KP i 2KP: a) należy uwzględnić nieprzekraczalną linię przekształceń terenowych,

- b) przestrzeń pomiędzy nieprzekraczalną linią przekształceń terenowych a linią rozgraniczającą z terenami 1KP i 2KP należy zachować na poziomie nie wyższym od istniejącego i zagospodarować zielenią z możliwością lokalizacji zbiorników retencyjnych;
- 5) otwarte tereny składowe i zaplecza gospodarcze należy lokalizować w sposób jak najmniej niewidoczny, np. przysłaniając je budynkami, zielenią izolacyjną, ogrodzeniem lub innymi elementami zagospodarowania terenu;
- 6) obsługa komunikacyjna z dróg przyległych z wykluczeniem bezpośrednich zjazdów z drogi 1KD.

6. Północna część terenu 1U-P może być wykorzystana na rozbudowę oczyszczalni ścieków, przyległej do granic planu, w zależności od potrzeb gminy.

§ 11. Tereny oznaczone symbolami **1KD, 2KD, 3KD, 4KD i 5KD** przeznacza się pod komunikację drogową publiczną zgodnie z ustaleniami §27.

§ 12. Tereny oznaczone symbolami **1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR i 7KR** przeznacza się pod komunikację drogową wewnętrzną zgodnie z ustaleniami §27.

§ 13. 1. Tereny oznaczone symbolami **1KP, 2KP i 3KP** przeznacza się pod komunikację pieszo-rowerową w dolinie cieką wodnego zbierającego wody opadowe i zasilającego rzekę Rudni.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) należy utrzymać otwarte koryto cieką i zapewnić drożność przepływu wody;
- 2) brzegi cieką zagospodarować zielenią urządzoną z dbałością o rodziny skład gatunkowy;
- 3) wzdłuż cieką zapewnić ogólnodostępną ścieżkę pieszo-rowerową.

§ 14. 1. Tereny oznaczone symbolami **1RN, 2RN i 3RN** przeznacza się pod tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, które pozostawia się do dalszego rolniczego użytkowania w oparciu o przepisy odrębne.

2. Ustala się następujące zasady użytkowania i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.:

- 1) należy utrzymać naturalnie ukształtowaną dolinę rzeki Rudni z możliwością lokalizacji stawów;
- 2) w pasie szerokości co najmniej 30 od koryta rzeki wprowadza się zakaz prowadzenia gospodarki ornej i upraw polowych, nawożenia gleby i lokalizowania ogrodzeń.

§ 15. 1. Teren oznaczony symbolem **WS** przeznacza się pod wody otwarte śródlądowe

2. Ustala się następujące warunki użytkowania i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) należy utrzymać koryto rzeki Rudni w stanie otwartym, zapewnić drożność przepływu wody oraz meandryzację i renaturalizację linii brzegowej;
- 2) istniejącą zielenią pozostawia się do zachowania.

§ 16. Tereny oznaczone symbolami **1L i 2L** to istniejące lasy, które przeznacza się do dalszego leśnego użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. Teren oznaczony symbolem **Z** przeznacza się pod zielenią.

2. Ustala się następujące warunki użytkowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) istniejące zadrzewienia pozostawia się do zachowania z możliwością przystosowania do pełnienia roli zieleni parkowej;
- 2) do czasu zagospodarowania terenu zielenią należy utrzymać dotychczasowy sposób użytkowania gruntów rolnych, głównie jako łąk i pastwisk;
- 3) wzdłuż linii brzegowej należy przewidzieć ogólnodostępną ścieżkę rekreacyjną o nawierzchni gruntowej (piasek, żwir, drobny, zagęszczony tłuczeń);
- 4) ścieżkę rekreacyjną należy wzbogacić elementami małej architektury i urządzeniami rekreacyjnymi.

3. Północna część terenu, o którym mowa w ust. 1, może być wykorzystana na rozbudowę oczyszczalni ścieków, przyległej do granic planu, w zależności od potrzeb gminy.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§ 18. 1. Istniejące budynki o funkcji niekolidującej z ustaleniami planu przeznacza się do zachowania z możliwością przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i zmiany sposobu użytkowania tych budynków na warunkach określonych w ustaleniach planu.

2. Nową zabudowę należy realizować z uwzględnieniem linii zabudowy określonej na rysunku planu (nie dotyczy nadbudowy budynków istniejących) spełniając wszystkie ustalenia planu oraz obowiązujące przepisy budowlane i inne.

3. W obrębie jednej działki budowlanej należy realizować zabudowę tworzącą spójną całość przestrzenną i użytkową o jednorodnej formie architektonicznej, rodzaju wykończenia i kolorystyce.

4. Na elewacjach budynków od strony dróg zabrania się montażu elementów technicznego wyposażenia budynków tj. urządzeń służących do wentylacji, klimatyzacji, łączności i innych.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

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

2. W obszarze objętym planem wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, a na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, MN-U, 1U, 2U i US również przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych wyłącza się z terenów zabudowy i obejmuje ochroną:

1) dolinę rzeki Rudni i cieków na terenach 1KP, 2KP, 3KP i 1U, jako przestrzeni tworzącej podstawowy układ przyrodniczy obszaru objętego planem, pełniących ważną rolę hydrologiczną i biologiczną;

2) istniejące lasy pozostawione w planie do zachowania.

3. Na terenach wyłączonych z zabudowy wprowadza się obowiązek:

1) dążenia do renaturalizacji przyrodniczej brzegów rzeki Rudni oraz retencji wodnej;

2) zachowania istniejących terenów dolinnych i podmokłych z naturalnymi siedliskami roślinności, jako elementów przestrzennych obszarów wchodzących w skład systemu przyrodniczego;

3) utrzymania roślinności łąk i szuwarów w dolinie rzeki Rudni oraz w lokalnych obniżeniach terenu;

4) na terenach leśnych prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 20. 1. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, przy realizacji inwestycji należy stosować skuteczne zabezpieczenia gruntów oraz wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem;

1) gospodarkę wodno-ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami §28, §29 i §30;

2) wprowadza się zakaz odprowadzania ścieków oraz zanieczyszczonych wód opadowych do ziemi, rowów, cieków i zbiorników wodnych.

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

3. W zakresie ochrony akustycznej przy realizacji inwestycji należy stosować rozwiązania indywidualne tłumiące hałas, np. odpowiednio dobrane i właściwie zamontowane maszyny i urządzenia, a także odpowiednio dobrane ściany oraz stolarkę okienną i drzwiową.

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

Rozdział 3.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 21. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki, obiekty dziedzictwa kulturowego ani dobra kultury współczesnej.**ROZDZIAŁ 4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

§ 22. 1. Przestrzeniami publicznymi w obszarze planu są tereny przeznaczone pod komunikację drogową publiczną i wewnętrzną, komunikację pieszo-rowerową oraz teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem US.

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

- 1) stosowanie ujednoliconej formy oznakowania informacji gminnej;
- 2) stosowanie nawierzchni przystosowanej do poruszania się osób niepełnosprawnych;
- 3) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej i oświetlenia;
- 4) wzbogacenie przestrzeni, z wyłączeniem drogi IKD, zielenią urządzoną i obiektami małej architektury takimi jak ławki, gazony na kwiaty.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym 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

§ 23. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego.**ROZDZIAŁ 6. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.**

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

2. W granicach planu przewiduje się podziały geodezyjne:

- 1) w celu wydzielenia dróg;
- 2) służące poprawie warunków zagospodarowania istniejących działek budowlanych;
- 3) wydzielające działki budowlane (oddzielne tereny inwestycyjne) na terenach wskazanych w planie do zabudowy o postulowanej powierzchni nie mniejszej niż:
 - a) 3000 m² – na terenach U-P,
 - b) 2000 m² – na terenach U,
 - c) 600 m² – na terenach MN i MN-U;
- 5) dzielące nieruchomości rolne zgodnie przepisami odrębnymi.

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

4. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć zapewniony dojazd o szerokości odpowiedniej dla jej funkcji i sposobu zagospodarowania terenu, nie węższy niż wynikający z warunków technicznych w budownictwie.

5. Wprowadza się zakaz podziału nieruchomości przyległych do drogi krajowej w sposób wymuszający konieczność budowy nowych zjazdów z tej drogi.

Rozdział 7.

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

§ 25. 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.

§ 26. W zakresie obrony cywilnej ustala się następujące zasady i wymagania:

- 1) w budynkach zabudowy usługowej zaleca się zaprojektować ukrycia jako obiekty o podwójnej funkcji, pozostające w ciągłym użyciu (zaadaptowanie obiektu do funkcji ochronnej zaleca się w czasie podwyższenia stanu gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia);
- 2) na terenach zabudowy, o których mowa w pkt 1 bez planowanego podpiwniczenia zaleca się wyznaczyć rezerwę terenu pod budowę budowli ochronnych wolnostojących, które będą wykonane w czasie podwyższenia stanu gotowości obronnej państwa lub innego zagrożenia;
- 3) uwzględnić awaryjne studnie wody pitnej o minimalnej wydajności 7,5 litra/osobę/dobę;
- 4) zabezpieczyć alarmowanie i powiadamianie mieszkańców w wypadku zagrożeń przyjmując promień słyszalności syreny minimum 300 metrów;
- 5) projekt budowlany powinien uwzględniać wymagania, o których mowa w pkt 1), 2), 3) i 4) i w tym zakresie powinien być uzgodniony z Burmistrzem Zabłudowa.

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 27. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się drogami:

- 1) układu zewnętrznego – drogą publiczną, ulicą Bielską, w ciągu drogi krajowej nr 19 (planowany jest nowy przebieg drogi krajowej, więc ul. Bielska straci swoją rangę);
- 2) układu obsługującego tereny w granicach planu – drogami publicznymi i drogami wewnętrznymi.

2. Ustala się następujące parametry i warunki zagospodarowania dróg publicznych:

- 1) 1KD – droga istniejąca, ulica Bielska, do pozostawienia w istniejących liniach rozgraniczających, jednia 1x2 pasy ruchu;
- 2) 2KD, 3KD, 4KD i 5KD – drogi projektowane o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających, jednia 1x2 pasy ruchu, w drodze 4KD na odcinku przyległym do terenu US poszerzenie do 18 m z uwagi na miejsca postojowe w pasie drogowym na potrzeby terenu US.

3. Ustala się następujące parametry i warunki zagospodarowania dróg wewnętrznych:

- 1) 1 KR – droga wewnętrzna projektowana o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających, ciąg pieszo-jezdny;
- 2) 2 KR – droga wewnętrzna istniejąca o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających, ciąg pieszo-jezdny;
- 3) 3KR – droga wewnętrzna, jezdnia 1x2 psy ruchu:
 - a) na części istniejąca o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających,
 - b) na części projektowana o szerokości 16 m w liniach rozgraniczających przynależna do terenów inwestycyjnych na terenie 1U-P i integralnie z nimi połączona, stanowiąca drogę serwisową równoległą do ul. Bielskiej, przeznaczona do bezpośredniej obsługi terenów inwestycyjnych i miejsca postojowe bilansowane na potrzeby przyległych terenów inwestycji;
- 4) 4KR – droga wewnętrzna na bazie istniejącej drogi prywatnej o szerokości 4 m, projektowane obustronne symetryczne poszerzenie do szerokości 12 m w liniach rozgraniczających, jezdnia 1x2 psy ruchu
- 5) 5KR i 6KR – drogi wewnętrzne projektowane o szerokości 16 m w liniach rozgraniczających, jezdnia 1x2 psy ruchu; przynależne do terenów inwestycyjnych i integralnie z nimi połączone, stanowiące drogi serwisowe równoległe do ul. Bielskiej, przeznaczone na dojazdy do terenów inwestycyjnych i miejsca postojowe bilansowane na potrzeby przyległych terenów inwestycji;

6) 7KR – droga wewnętrzna na bazie istniejącej drogi gminnej o szerokości 4 m, projektowane obustronne symetryczne poszerzenie do szerokości 12 m w liniach rozgraniczających, jezdnia 1x2 psy ruchu.

4. Obiekty budowlane od strony drogi 1KD należy lokalizować w odległości zgodnej z przepisami odrębnymi.

5. Z chwilą zaistnienia możliwości obsługi komunikacyjnej działki przyległej do drogi publicznej 1KD z drogi wewnętrznej 3KR, 5KR i 6KR istniejące zjazdy z drogi 1KD ulegają likwidacji.

5. W liniach rozgraniczających dróg przewiduje się infrastrukturę techniczną.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 28. 1. Zaopatrzenie w wodę ustala się docelowo z publicznej sieci wodociągowej za pośrednictwem projektowanego kanału wodociągowego od istniejącego kanału wodociągowego w ul. Bielskiej.

2. Dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z własnego ujęcia spełniającego warunki techniczne określone w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych.

§ 29. 1. Odprowadzenie ścieków sanitarnych ustala się do gminnej oczyszczalni ścieków, za pośrednictwem projektowanego systemu kanalizacji grawitacyjno-ciśnieniowej w drogach publicznych i drogach wewnętrznych.

2. Dopuszcza się odprowadzenie ścieków:

6) do zbiorników szczelnych – tylko w okresie przejściowym – do czasu powstania możliwości przyłączenia do publicznej sieci kanalizacji sanitarnej;

7) do indywidualnych oczyszczalni ścieków (rodzaj oczyszczalni ścieków, jej przepustowość i lokalizację należy określić na etapie projektu budowlanego, na podstawie faktycznych ilości ścieków i zawartych w nich ładunków zanieczyszczeń, przyjmując stopień ich redukcji w takiej wielkości, aby ścieki oczyszczone spełniały warunki określone w przepisach szczególnych, a zastosowane rozwiązania techniczne chroniły wszystkie elementy środowiska).

§ 30. Odprowadzenia wód opadowych ustala się:

1) z dróg publicznych i wewnętrznych – do szczelnej kanalizacji deszczowej, a po oczyszczeniu w separatorach z substancji ropopochodnych, piasku i szlamu w stopniu określonym w przepisach odrębnych, do kanałów retencyjno-rozsączających, a nadmiar do cieku wodnego zasilającego rzekę Rudnię na terenach 1KP, 2KP i 3KP i do rzeki Rudni;

2) z pozostałych terenów przeznaczonych do zabudowy:

a) z dachów obiektów i innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia (układ czysty) – do własnych zbiorników i wykorzystania do cepów gospodarczych i przeciw pożarowych, a nadmiar do gruntu na użytkowanym terenie,

b) ze szczelnych powierzchni utwardzonych o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi takich jak dojazdy, place i parkingi (układ brudny) – do szczelnej kanalizacji deszczowej, a po oczyszczeniu w separatorach z substancji ropopochodnych, piasku i szlamu w stopniu określonym w przepisach odrębnych, do własnych zbiorników i wykorzystania do cepów gospodarczych i przeciw pożarowych, a nadmiar do gruntu na użytkowanym terenie.

§ 31. Zaopatrzenia w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody użytkowej należy rozwiązać indywidualnie – z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.

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

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.

§ 33. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się wykorzystanie wszystkich dostępnych systemów telekomunikacyjnych z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych.**RODZIAŁ 10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.**

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

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

§ 35. 1. Dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, MN-U, 1U, 2U, 3U, 1U-P, 2U-P, 3U-P, 4U-P, 5U-P, 6U-P, 7U-P i 8U-P ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 10% (słownie dziesięć procent).

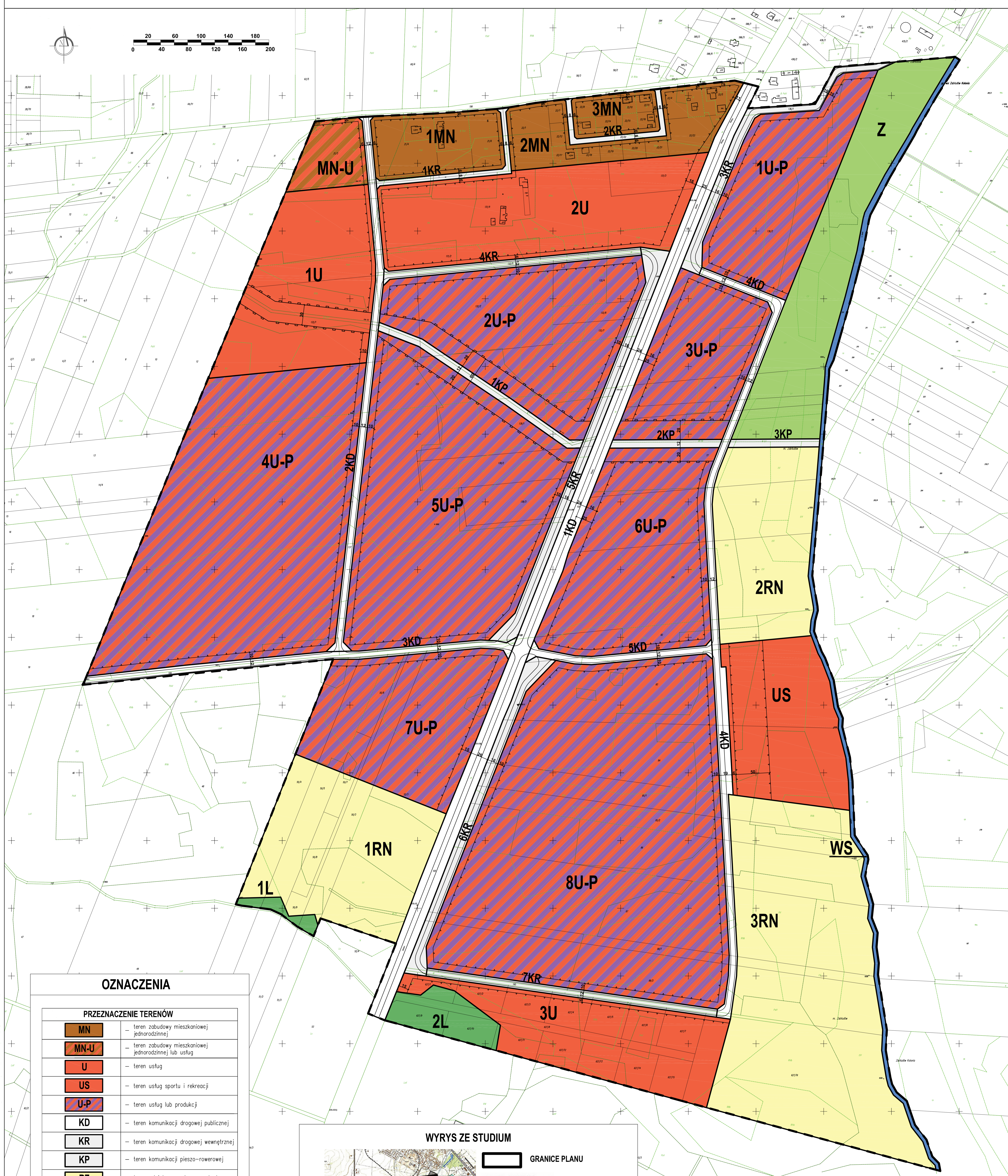
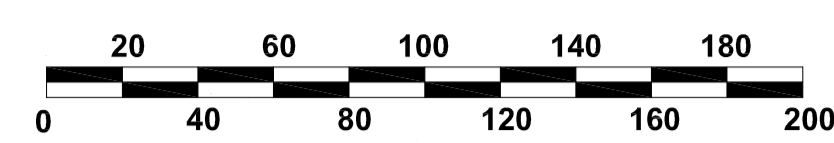
2. Dla pozostałych terenów nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości tych terenów.

**DZIAŁ III.
POSTANOWIENIA KOŃCOWE.**

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zabudowa.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW W OBRĘBIE MIASTA ZABŁUDÓW W REJONIE ULICY BIELSKIEJ
SKALA 1:2000



OZNACZENIA

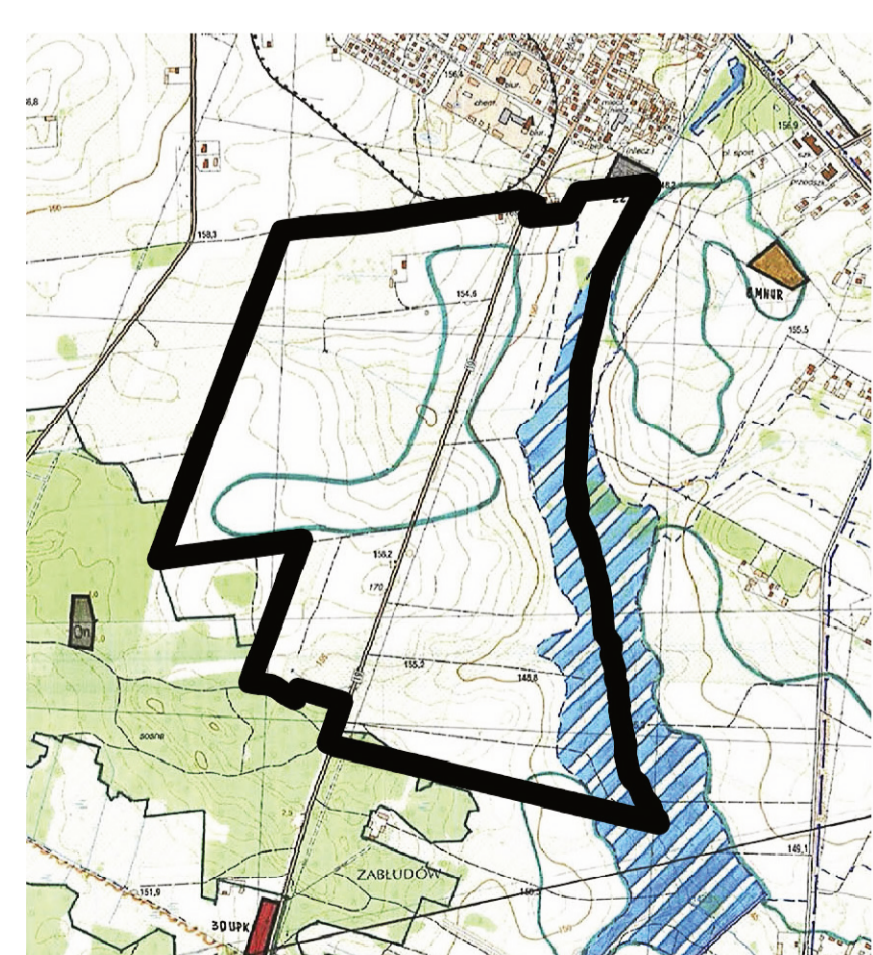
PRZEZNACZENIE TERENÓW

MN	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
MN-U	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
U	teren usług
US	teren usług sportu i rekreacji
U-P	teren usług lub produkcji
KD	teren komunikacji drogowej publicznej
KR	teren komunikacji drogowej wewnętrznej
KP	teren komunikacji pieszo-rowerowej
RZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy
WS	teren drogi publicznej
L	teren lasu
Z	teren rolnictwa z zakazem zabudowy

ZNAKI GRAFICZNE

	granica obszaru objętego planem
	linia rozgraniczająca
	nieprzekraczalna linia zabudowy
	nieprzekraczalna linia przekształceń terenowych

WYRYS ZE STUDIUM



	GRANICE PLANU
	DOLINY RZEK
	ZBIORNIKI WODNE PROJEKTOWANE
	GRANICE POLNO LEŚNE
	GRUNTY ROLNE KLAS CHRONIONYCH
	PROPONOWANY ZASIĘG STREFY OCHRONY POŚREDNIEJ WJĘCIA MIEJSKIEGO
	OBZARY STRUKTURY PRZESTRZENNEJ - OBSZARY URBANIZACJI

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LV III.449.2024
Rady Miejskiej w Zabłudowie
z dnia 22 lutego 2024 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego części terenów w obrębie miasta Zabłudów w rejonie ulicy Bielskiej**

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 zmianami) uwzględnia się w części uwagę dotyczącą korekty zapisu § 8 pkt 3:

„Na terenach, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się zabudowę mieszkaniową lokalizowaną w głębi działki (w kubaturze budynku usługowego lub w oddzielnym budynku wolnostojącym) o powierzchni użytkowej nie większej niż 40 % sumy powierzchni wszystkich pomieszczeń budynków o funkcji podstawowej.”

poprzez zmianę parametru z 40%, na 45% (wnioskodawca wniósł o zmianę na 50%).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LV III.449.2024
Rady Miejskiej w Zabłudowie
z dnia 22 lutego 2024 r.

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 zmianami) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację następujących inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Zabłudów:

- kanalizacji sanitarnej
- kanalizacji deszczowej,
- sieci wodociągowej,
- oświetlenia ulic,
- nawierzchni dróg.

Inwestycje gminne na terenie planu będą realizowane sukcesywnie w zależności od finansów przewidywanych na ten cel w corocznych budżetach Gminy Zabłudów z wykorzystaniem funduszy unijnych i przy ewentualnym współdziałaniu inwestorów prywatnych oraz w zależności od potrzeb wynikających z zainwestowania terenu zabudową realizowaną zgodnie z ustaleniami planu.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LV III.449.2024

Rady Miejskiej w Zabłudowie

z dnia 22 lutego 2024 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 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie miasta Zabłudów w rejonie ulicy Bielskiej

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XXXI.236.2021 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 18 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie miasta Zabłudów w rejonie ulicy Bielskiej.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 130,52 ha położony na skraju miasta po obu stronach ulicy Bielskiej od rzeki Rudni na wschodzie do między z granicą działki nr 12 na zachodzie.

3. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Teren jest w zasadzie niezabudowany, w większości użytkowany rolniczo. Jedynie na północy przy granicy terenu opracowania pojawiła się nowa zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

4. Cel sporządzenie planu i przyjęte rozwiązania planistyczne.

Celem opracowania planu jest przygotowanie terenów inwestycyjnych do prowadzenia działalności gospodarczej z zakresu produkcji i usług.

Obszar planu po obu stronach ul. Bielskiej, stanowiącej fragment drogi krajowej nr 19, przeznacza się pod tereny aktywności gospodarczej. Zachowuje się dolinę rzeki Rudni i obniżenie terenu w środkowej części obszaru opracowania, istniejące zadrzewienia i lasy od strony południowej przylegające do większego kompleksu leśnego. Południową część obszaru opracowania położoną w dolinie rzeki i południowo-zachodnią część pozostawia się w dotychczasowym rolniczym użytkowaniu.

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

1 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.

Obecnie opracowywany miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie miasta Zabłudów w rejonie ulicy Bielskiej w nie wymaga zmiany obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów.

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

„**Strefa A – obszar urbanizacji**, obejmujący:

- a) podmiejskie tereny miasta Białegostoku, obejmujące wsie: Halickie, Kuriany, Kolonia Kuriany,
- b) miasto Zabłudów i Kolonię Zabłudów,
- c) część terenów w obszarze wsi Protasy, Łubniki i Zwierki, gmina Zabłudów, w rejonie drogi powiatowej Nr 1469B oraz drogi gminnej nr geod. 145/4.

Sposób perspektywicznego zagospodarowania tych terenów zmierzać będzie to intensyfikacji zabudowy w kierunku typowej zabudowy występującej na obrzeżach aglomeracji miejskich, tj.: rozluźnionej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, skupiskach zabudowy wielorodzinnej, nieuciążliwych usług, rzemiosła i przemysłu, przy czym zabudowa inna niż mieszkaniowa może występować zarówno w formie rozproszonej wśród zabudowy mieszkaniowej, jak też w formie skoncentrowanej.

Tereny te powinny być wyposażone we wszystkie urządzenia komunalne: wodociągi, kanalizację, gaz przewodowy, energię elektryczną oraz rozwiniętą sieć drogową.

Osią rozwoju tych terenów jest istniejąca droga ekspresowa S19 Białystok – Zabłudów – Bielsk Podlaski – Lublin, która w perspektywie, na pewnym odcinku, straci rangę drogi ekspresowej w wyniku wybudowania skrótu tejże drogi w kierunku wsi Wojszki.....”

Zgodnie z rysunkiem studium w większości są to tereny rolne, które w planie mogą być wskazane do zabudowy. Nad rzeką Rudnią szrafem zaznaczono teren, który został wskazany pod ewentualny zbiornik retencyjny. W planie pozostawiono te tereny do dalszego rolniczego użytkowania. Zarówno § 9 ust 4 jak i art. 20 ww. ustawy pozostają spełnione.

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 celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu projektowanej zabudowy. Wyznaczono również nieprzekraczalną linię zabudowy od strony dróg zgodną z warunkami istniejącymi. W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz kształtowania krajobrazu wyłączono z terenów zabudowy i objęto ochroną:

1) dolinę rzeki Rudni i cieku na terenach 1KP,2KP, 3KP i 1U, jako przestrzeni tworzącej podstawowy układ przyrodniczy obszaru objętego planem, pełniących ważną rolę hydrologiczną i biologiczną;

2) istniejące lasy pozostawione w planie do zachowania.

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.

Ustalenia planu określają warunki zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zapobiegające skażeniu gleby i wody. Wprowadzono również zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, a na terenach usługowych i do obsługi rolnictwa również przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Na terenie opracowania nie występują 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)

Realizacja nowej zabudowy produkcyjno-usługowej na podstawie ustaleń planu pozwoli na racjonalne wykorzystanie terenu. Umożliwienie realizacji inwestycji aktywności gospodarczych 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, związków wyznaniowych, a na części również Gminy Zabłudów. Grunty gminne ograniczają się do przestrzeni publicznych.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu będą polegały na zbywaniu terenów dla przyszłych przedsiębiorców.

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) i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Burmistrz Zabłudowa uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.

Teren oznaczony symbolem **US**, stanowiące własność gminy przeznaczono pod usługi sportu i rekreacji. Na terenie tym przewidziano realizację inwestycji celu publicznego z zakresu oświaty, kultury, ochrony zdrowia, infrastruktury komunalnej i innych, w zależności od potrzeb gminy. Wprowadzono również zapis o możliwości wykorzystania północnej części terenów oznaczonych symbolami 1U-P i Z na rozbudowę oczyszczalni ścieków, przyległej do granic planu, w zależności od potrzeb gminy

W planie zachowano dolinę rzeki Rudni oraz obniżenie terenu z ciekim wodnym zbierającym wody opadowe z terenu opracowania i terenów przyległych od strony północno-wschodniej. Wzdłuż cieku przewidziano ciąg pieszo-rowerowy, służący wszystkim mieszkańcom miasta i tworzącym system przyrodniczy miasta. Ochrona lokalnych walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru opracowania leży w interesie publicznym szerszej społeczności.

Teren opracowania dotychczas stanowił grunty rolne. Przeznaczenie ich na cele budowlane leży w interesie prywatnych właścicieli działek.

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. Do czasu jej realizacji potrzeby z zakresu zaopatrzenia w wodę i odprowadzenie ścieków będą rozwiązywane indywidualnie

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 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.

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 wszystkich 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.

Do projekty planu wpłynęła jedna uwaga dotyczącą korekty zapisu § 8 pkt 3 projektu uchwały:

„Na terenach, o których mowa w ust. 1 jako przeznaczenie uzupełniająca dopuszcza się zabudowę mieszkaniową lokalizowaną w głębi działki (w kubaturze budynku usługowego lub w oddzielnym budynku wolnostojącym) o powierzchni użytkowej nie większej niż 40 % sumy powierzchni wszystkich pomieszczeń budynków o funkcji podstawowej.”

poprzez zmianę parametru z 40%, na 50% .

Uwaga ta została w części uwzględniona. Tereny, o których mowa w § 8 zostały przeznaczone pod zabudowę usługową. Funkcja mieszkaniowa została jedynie dopuszczona jako funkcja uzupełniająca. Wielkość dopuszczenia wynosząca nie więcej niż 40% sumy powierzchni wszystkich pomieszczeń budynków o funkcji podstawowej nie jest wcale mała, ale ze względu na uwagę została zwiększona do 45%. Dla porównania, na terenach przeznaczonych pod usługi lub produkcję, o których mowa w §10 ustaleń planu, funkcję mieszkaniową dopuszczono jedynie o powierzchni użytkowej nie większej niż 15 % sumy powierzchni wszystkich pomieszczeń budynków o funkcji podstawowej.

Zwłaszcza teren 3U, z uwagi na znaczną odległość od usług publicznych i brak transportu zbiorowego nie jest predysponowany do funkcji mieszkaniowej i nie spełniałby warunków określonych w art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.).

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).

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Burmistrz Zabłudowa uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny.

10. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2) oraz zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).

Rozwiązania komunikacyjne przyjęte planie utrzymują istniejący układ dróg i propozycję ich uzupełnień do obsługi terenów przeznaczonych do zabudowy głównie produkcyjno-usługowych. Osią komunikacyjną tych terenów pozostaje istniejąca ulica Bielska, pozostająca dotychczas w przebiegu drogi krajowej.

Ruch pieszy i rowerowy, niezwiązany z obsługą terenów w obszarze planu przewidziani w dolinie wzdłuż ciek i rzeki Rudni.

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

Ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy wykazała, że obowiązujące Studium, jako całościowy dokument jest już nieaktualne i nie spełnia wymagań formalnych, ale z uwagi na zmiany ustawy o panowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium przestanie obowiązywać i zastąpi je plan ogólny.

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

W wyniku uchwalenia planu dochody gminy wzrosną, za równe ze względu sprzedaży gruntów gminnych jak i przyszłych podatków od działalności gospodarczej w planowanej na ponad 70 hektarach obszar planu.

O wsparcie na dofinansowanie realizacji inwestycji infrastruktury technicznej należy zabiegać z Regionalnego Programu Operacyjnego Województwa Podlaskiego, dotacji unijnych i prywatnych.

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)przeanalizowano wnioski i uwarunkowania oraz przeprowadzono inwentaryzację ,
- 3)wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu,
- 4)projekt planu przesłano do uzgodnień i opiniowania,
- 5)po zebraniu wszystkich pozytywnych uzgodnień i opinii wyłożono projekt planu do publicznego wglądu,
- 6)w trakcie wyłożenia przeprowadzono dyskusję publiczną,
- 7)rozpatrzono uwagę złożoną do projektu planu uwzględniając ją w części
- 8)projekt planu przekazano Radzie Miejskiej w Zabłudowie celem uchwalenia.