

Projekt

z dnia 15 marca 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ZABŁUDOWIE**

z dnia 15 marca 2024 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463, 1688) oraz art. 20 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 uchwałą Rady Miejskiej w Zabłudowie Nr XLVII.367.2023 z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miejscowości Pawły, gmina Zabłudów, stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabłudów” uchwalonego uchwałą Nr XXIX/179/05 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 26 listopada 2005 r., zmienionego uchwałami: Nr V/35/2011 z dnia 21 lutego 2011 r. i Nr XXIV/207/2013 z dnia 10 września 2013 r., Nr XXIX/264/2017 z dnia 22 listopada 2017 r., Nr XXX/277/2017 z dnia 28 grudnia 2017 r., Nr XXXI/290/2018 z dnia 14 lutego 2018 r., Nr VI/43/2019 z dnia 26 marca 2019 r., Nr XI/72/2019 z dnia 24 września 2019 r., Nr XXXVII.300.2022 z dnia 1 lipca 2022 r. oraz Nr XLVII.364.2023 z dnia 27 marca 2023 r., Rada Miejska W Zabłudowie uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

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

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

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

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

§ 3. 1. W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do

powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu.

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

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

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

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

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

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

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

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

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;

- 2) obowiązek ograniczenia uciążliwości powodowanych działalnością do granic działki budowlanej;
- 3) zakaz przekraczania ustalonych przepisami odrębnymi standardów i norm jakości środowiska, w tym dla takich komponentów środowiska jak powierzchnia ziemi, środowisko gruntowo-wodne, powietrze atmosferyczne, klimat akustyczny, szata roślinna, krajobraz.

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

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

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 70° do 110°;
- 4) parametry określone w niniejszej uchwale nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

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

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

- 1) możliwość budowy urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, z zachowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg na terenach działek do nich przyległych;
- 3) w zakresie zaopatrzenia w wodę:
 - a) zasilanie w wodę z indywidualnych ujęć wody dla celów technologicznych i bytowych
 - b) budowę sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) przy realizacji nowych sieci wodociągowych nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) w zakresie odprowadzania ścieków:
 - a) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do zbiorników bezodpływowych z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

- b) dopuszczenie odprowadzanie ścieków do indywidualnej oczyszczalni ścieków, a dalej po ich oczyszczeniu odprowadzenie ich do ziemi lub do cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego;
- 5) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy i dróg poprzez spływ powierzchniowy i urządzenia infiltracyjne, w tym: rowy infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-infiltracyjne, zbiorniki retencyjno-odparowujące, studnie chłonne, po uprzednim oczyszczeniu, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego, z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na danej działce inwestycyjnej lub po uprzednim oczyszczeniu do cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa wodnego,
 - c) dopuszczenie podczyszczania wód opadowych i roztopowych ujętych w szczelne, otwarte lub zamknięte systemy kanalizacyjne pochodzące z zanieczyszczonych powierzchni utwardzonych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) stosowanie rozwiązań indywidualnych;
 - b) należy przewidzieć miejsce na lokalizację sieci gazowej, tak by każda z wydzielanych działek miała możliwość przyłączenia działki lub budynku bezpośrednio do sieci gazowej,
 - c) w przypadku budowy ulic rozważyć umieszczenie sieci gazowej w tzw. kanałach technologicznych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) zasilanie w energię elektryczną w oparciu o stacje oraz linie elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia,
 - b) dopuszczenie lokalizacji stacji transformatorowych w granicach planu,
 - c) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii w tym m.in.:
 - lokalizacji wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy nie przekraczającej 50 kW - ogniwa fotowoltaiczne, z zastrzeżeniem lit. d,
 - lokalizacji urządzeń innych niż wolnostojące wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z zastrzeżeniem lit. e,
 - d) zakaz lokalizacji biogazowni,
 - e) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej z instalacji kogeneracji rozproszonej, instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:
- a) ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem wysokosprawnych źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń do środowiska z zastrzeżeniem lit. b,
 - b) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 9) w zakresie telekomunikacji - obsługę z sieci telekomunikacyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 10) prowadzenie gospodarki odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie odpadów.

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

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

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

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

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku plan symbolem 1RZM, ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zabudowy zagrodowej, zieleni urządzonej;
- 2) dopuszczenie lokalizowania dróg wewnętrznych, parkingów, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 50% powierzchni działki budowlanej,
 - b) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
 - c) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy: 0,001 dla działki budowlanej,
 - d) wysokość budynków do 10,0 m, za wyjątkiem obiektów i urządzeń, których wysokość wynika z wymogów technicznych i konstrukcyjnych, dla których ustala się maksymalną wysokość do 12,0 m, z zastrzeżeniem lit. e,
 - e) wysokość obiektów budowlanych w zakresie infrastruktury technicznej do 15,0 m,
 - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy wielospadowe o kącie nachylenia do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich z uwagi na wybraną technologię;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 2000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 5) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
 - a) obsługa z drogi przyległej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - b) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu.

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

- 1) przeznaczenie - teren rolnictwa, łąk i pastwisk z zakazem zabudowy;
- 2) przeznaczenie wykluczone:
 - a) teren elektrowni wiatrowej,
 - b) biogazownia,
- 3) dopuszczenie lokalizowania zbiorników wodnych, urządzeń wodnych, dróg wewnętrznych, parkingów, urządzeń infrastruktury technicznej;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- a) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 80% powierzchni działki budowlanej,
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 3000 m²,
 - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 30,0 m;
- 6) w zakresie obsługi komunikacyjnej:
- a) obsługa z drogi przyległej zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
 - b) obsługa z dróg wewnętrznych nieoznaczonych na rysunku planu;
- 7) w zakresie ochrony szaty roślinnej:
- a) zachowanie naturalnego drzewostanu,
 - b) lokowanie nowych obiektów w sposób nie kolidujący z istniejącym drzewostanem,
 - c) w przypadku konieczności wycięcia drzew lub krzewów należy dokonać nasadzeń zastępczych zgodnie z przepisami odrębnymi,
- § 16.** Dla terenu oznaczonego na rysunku plan symbolem 1KDD, 2KDD ustala się:
- 1) przeznaczenie - teren komunikacji drogowej dojazdowej, poszerzenie drogi gminnej;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

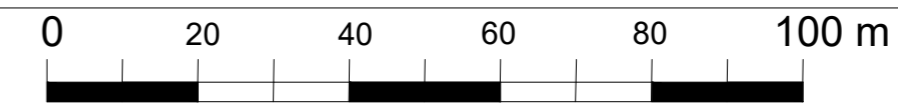
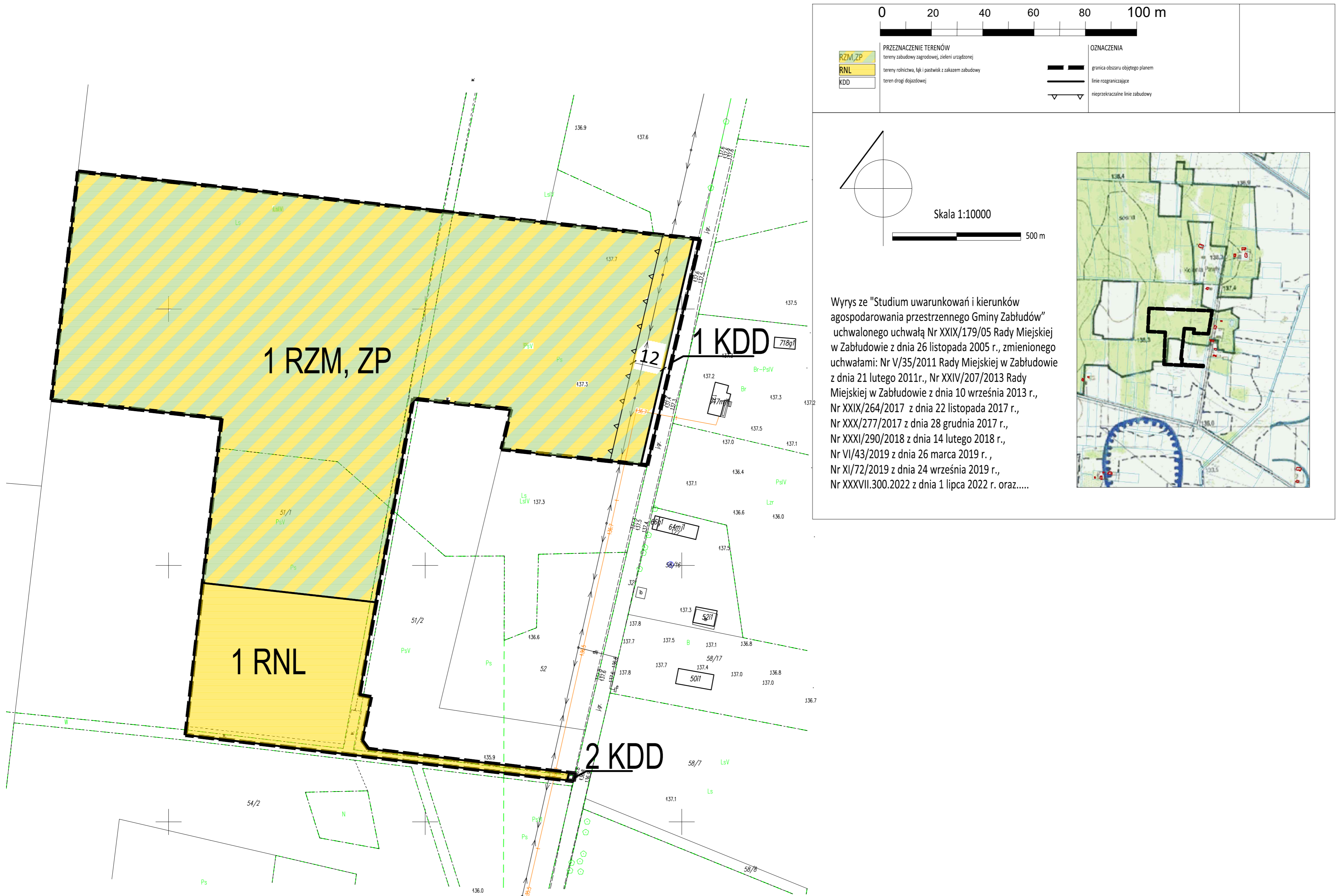
Rozdział 4. Ustalenia końcowe

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

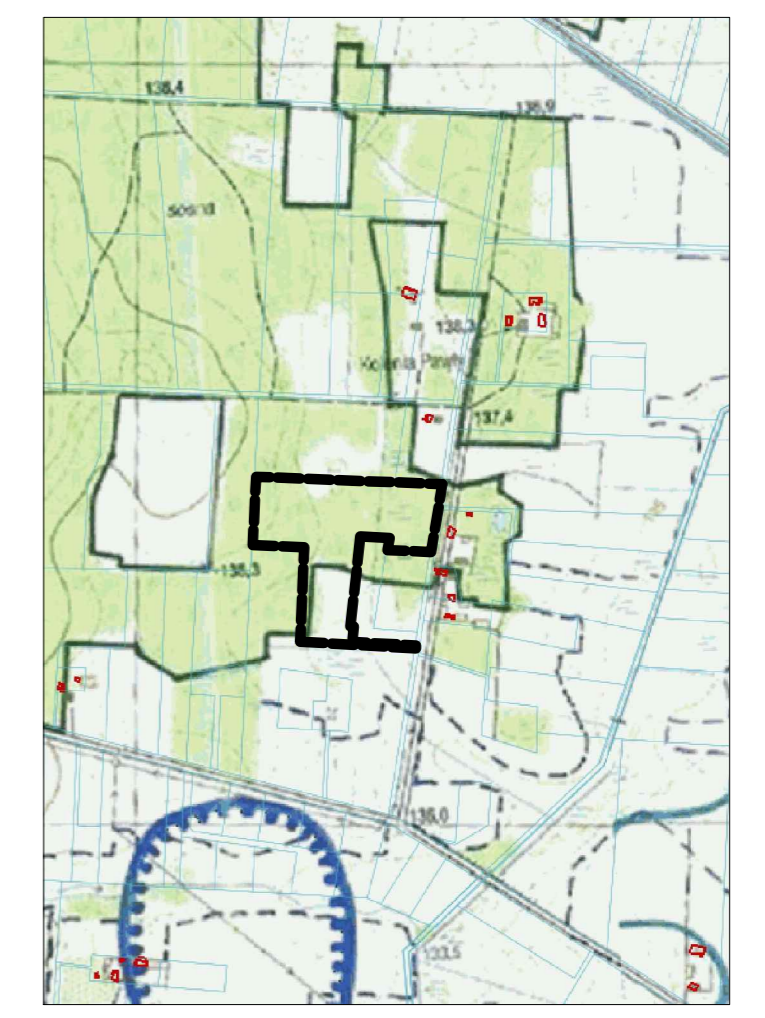
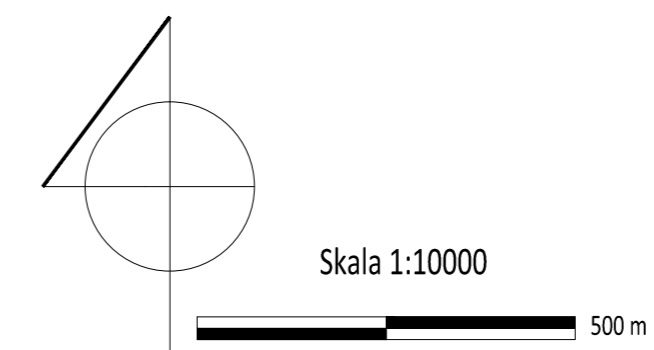
§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zabłudowa.

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

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI TERENÓW OBRĘBU WSI PAWŁY, GMINA ZABŁUDÓW



PRZEZNACZENIE TERENÓW		OZNACZENIA	
RZM, ZP	tereny zabudowy zagrodowej, zieleni urządzonej	— — —	granica obszaru objętego planem
RNL	tereny rolnictwa, łąki i pastwisk z zakazem zabudowy	— — —	linie rozgraniczające
KDD	teren drogi dojazdowej	— — —	nieprzekraczalne linie zabudowy



Wyrusze "Studium uwarunkowań i kierunków agospodarowania przestrzennego Gminy Zabłudów" uchwalonego uchwałą Nr XXIX/179/05 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 26 listopada 2005 r., zmienionego uchwałami: Nr V/35/2011 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 21 lutego 2011r., Nr XXIV/207/2013 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 10 września 2013 r., Nr XXIX/264/2017 z dnia 22 listopada 2017 r., Nr XXX/277/2017 z dnia 28 grudnia 2017 r., Nr XXXI/290/2018 z dnia 14 lutego 2018 r., Nr VI/43/2019 z dnia 26 marca 2019 r., Nr XI/72/2019 z dnia 24 września 2019 r., Nr XXXVII.300.2022 z dnia 1 lipca 2022 r. oraz.....

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Zabłudowie
z dnia 15 marca 2024 r.

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

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miejscowości Pawły, gmina Zabłudów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 13 lutego 2024 roku do 05 marca 2024 roku, uwagi można było wносить do dnia 19 marca 2024 roku.

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

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Zabłudowie
z dnia 15 marca 2024 r.

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

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

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Zabłudowie
z dnia 15 marca 2024 r.

Dane przestrzenne o obiekcie

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

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miejscowości Pawły, gmina Zabłudów

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 zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zmianami), w związku z uchwałą Rady Miejskiej w Zabłudowie Nr XLVII.367.2023 z dnia 27 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miejscowości Pawły, gmina Zabłudów.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Obszar opracowania, o powierzchni około 2,96 ha położony jest w południowej części gminy Zabłudów, na północ od zwartej zabudowy wsi Pawły.

3. Cel sporządzenia planu i przyjęte rozwiązania planistyczne.

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest przeznaczenie terenów pod zabudowę zagrodową z funkcją agroturystyczną, terenem rolnym oraz poszerzeniami drogi gminnej. Zawartość planu określa art.15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164 poz. 1587). Projekt planu wykonano zgodnie z wymaganym zakresem w odniesieniu do przedmiotu jego ustaleń.

Tereny oznaczone w projekcie planu symbolami **1 RZM, ZP** przeznaczono pod zabudowę zagrodową z usługami agroturystycznymi i zielenią urządzoną.

Na terenach tych jako przeznaczenie podstawowe przewidziano realizację obiektów budowlanych i urządzeń związanych z działalnością rolniczą oraz możliwością świadczenia usług agroturystycznych oraz zielenią urządzoną, a także dróg wewnętrznych, placów, parkingów, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej itp.

Tereny oznaczone symbolem **1RNL** przeznaczono pod tereny rolnictwa, łąk i pastwisk.

Na terenach, tych jako przeznaczenie podstawowe przewidziano uprawy rolne, łąki i pastwiska z zakazem zabudowy.

4. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Jest to w większości teren jeszcze niezurbanizowany. Nieliczna zabudowa związana z aktywnością rolniczą jest rozproszona poza granicami terenu objętego planem.

Na obszarze opracowania znajduje się teren leśny, który z uwagi na planowaną funkcję uzyskał zgodę Marszałka Województwa Podlaskiego na wyłączenie z produkcji leśnej. Jednak z uwagi na planowaną funkcję w ramach której mają być realizowane tzw. „domki na drzewach” wycinka drzew nie jest planowana.

Od wschodu teren objęty planem graniczy z drogą gminną. Na terenie objętym planem projektuje się poszerzenia ww drogi.

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

Studium gminy jest najważniejszym dokumentem kształtującym politykę przestrzenną gminy. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów, uchwalono uchwałą Nr XXIX/179/05 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 26 listopada 2005 r., w późniejszych latach było zmieniane kolejnymi zmianami.

Zgodnie z art. 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 plany miejscowe nie mogą naruszać ustaleń studium. W studium uwarunkowań i kierunków

zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów cały obszar objęty granicami planu przeznaczony jest pod teren rolno-osadniczy, oznaczony symbolem B. Opracowany plan jest więc zgodny ze studium gminy.

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).

Wymagania te w zmianie planu zostały zrealizowane m.i.n. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych i innych elementów zagospodarowania terenów. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono również wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt. 3).

Obszar opracowania nie wchodzi w skład obszarów Natura 2000 i nie jest objęty ochroną przyrody.

Wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu nie pozwolą na intensywne użytkowanie i zagospodarowanie obszaru planu. W ustaleniach projektu planu bardzo niewielki wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy wynoszący 0,1 wprowadzając jednocześnie bardzo duży, jak na funkcję związaną ze świadczeniem usług, minimalny teren biologicznie czynny wynoszący 50 % działki budowlanej (jak dla zabudowy mieszkaniowej w otoczeniu terenów zielonych).

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

Na terenie opracowania występują grunty leśne, które w ramach planu uzyskały wyłączenie z produkcji leśnej.

Na terenie opracowania nie występują obiekty o wartościach kulturowych ani wymagające ochrony obszary cenne krajobrazowo i widokowo. Aby zniwelować negatywne oddziaływanie planowanej zabudowy na krajobraz w ustaleniach projektu planu wprowadzono szereg ograniczeń z zakresu kształtowania zabudowy i jej otoczenia dotyczące wskaźnika intensywności zabudowy, sposobu lokalizacji na działce budowlanej, parametrów i wskaźników itp.

Ustalenia planu określają warunki zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną zapobiegające skażeniu gleby i wody. Nie powstaną również inne zanieczyszczenia. W planie wprowadzono zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery w wielkościach ponad normowych. Wprowadzono również zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):

Na terenie opracowania nie występują obiekty o wartościach kulturowych ani zabytki. 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, sposobu lokalizacji na działce budowlanej, parametrów i wskaźników itp.

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

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zjawiska osuwania się mas ziemnych oraz zjawiska powodzi.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

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

Wymagania te realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu przeznaczenia związanego z zabudową zagrodową z usługami agroturystycznymi. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli na racjonalne wykorzystanie terenu. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy.

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

Obszar objęty granicami planu stanowi własność osób prywatnych. Na terenie planu nie ma gruntów gminnych, ani należących do Skarbu Państwa.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych.

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

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów z możliwością wykonania ukryć, w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP w budynkach usługowych, przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób.

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

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

9. 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.

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

10. 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 portalu BIP urzędu miejskiego. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego.

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

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

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).

11. Uwzględnienie interesu publicznego 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. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z zabudową zagrodową z usługami agroturystycznymi. Potrzeby gminy w zakresie funkcji publicznych ograniczają się, do zapewnienia rezerw terenowych na rzecz obsługi komunikacyjnej.

12. 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. Poszerzenie istniejącej drogi dojazdowej zapewni bezpieczeństwo komunikacyjne.

13. 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 realizację ścieżek rowerowych. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).

Teren objęty granicami planu tworzy zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie i komunikacyjnie.

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

Ostania ocena zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zabłudów została dokonana w 2018 roku. Stwierdzono, że aktualizacja Studium w stosunku do zmieniających się przepisów prawa realizowana była w miarę możliwości na bieżąco. Również w stosunku do sporządzonego planu wyprzedzająco opracowano i uchwalono kolejną zmianę Studium, aby oba dokumenty planistyczne były ze sobą spójne. W analizie zmian wskazana na konieczność realizacji miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w ramach posiadanych środków budżetowych, na większych obszarach gminy. Sporządzony plan jest wynikiem realizacji tego postulatu.

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

Podział terenów, dotychczas użytkowanych rolniczo, przyniesie gminie korzyści finansowe w wyniku naliczenia opłat adiacenckich z tytułu podziałów oraz znacznie większych podatków od nieruchomości zabudowanych, zwłaszcza tam, gdzie pojawi się działalność gospodarcza.

W wyniku uchwalenia planu gmina Zabłudów nie poniesie wydatków na realizację infrastruktury technicznej, gdyż będą należały do właścicieli nieruchomości.

Uchwalenie planu docelowo przyniesie gminie korzyści w postaci podatków z grunt i budynki wykorzystywane do prowadzenia działalności gospodarczej, które corocznie będą zasilać budżet gminy.

III. Procedura planistyczna

Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej:

- 1) Zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień.
- 2) Wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą finansową skutków uchwalenia planu.
- 3) Projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania.

- 4) Po zakończeniu etapu uzgodnień i opinii wyłożono projekt planu do publicznego wglądu.
- 5) W trakcie wyłożenia przewidziano dyskusję publiczną, ale dyskusja się nie odbyła się z powodu nie przybycia zainteresowanych
- 6) Projekt planu przedłożono Radzie Miejskiej w Zabłudowie celem uchwalenia.