

**UCHWAŁA NR LIX.462.2024**  
**RADY MIEJSKIEJ W ZABŁUDOWIE**

z dnia 25 marca 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 zajęta 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.** 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: 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; RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy; WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych; L – teren lasu; 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** przeznacza 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 1KD.

§ 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 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej.

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

1) budynki mieszkalne, mieszka-no-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 zwarteo żywoplotu, jeżeli funkcją usługowa sąsiaduje z funkcją wyłącznie mieszkaniową na działce sąsiedniej;

3) 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 m<sup>2</sup> 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 doбором 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 przystąpić zielenią izolacyjną, ogrodzeniem lub innymi elementami zagospodarowania terenu;
- 6) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg przyległych z wykluczeniem drogi 1KD.

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

2. 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) brzegi 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) zieleni 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 8U-P** 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 m<sup>2</sup> 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 cieku wodnego zbierającego wody opadowe i zasilającego rzekę Rudnię.

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

- 1) należy utrzymać otwarte koryto cieku i zapewnić drożność przepływu wody;
- 2) brzegi cieku zagospodarować zielenią urządzoną z dbałością o rodziny skład gatunkowy;
- 3) wzdłuż cieku 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 m od koryta rzeki wprowadza się zakaz prowadzenie 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.

4. 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 4.**

#### **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 1KD, 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 m<sup>2</sup> – na terenach U-P,
  - b) 2000 m<sup>2</sup> – na terenach U,
  - c) 600 m<sup>2</sup> – na terenach MN i MN-U;

4) 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.

6. 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 ciekę 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.

## **Rozdział 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.

## **Rozdział 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.**

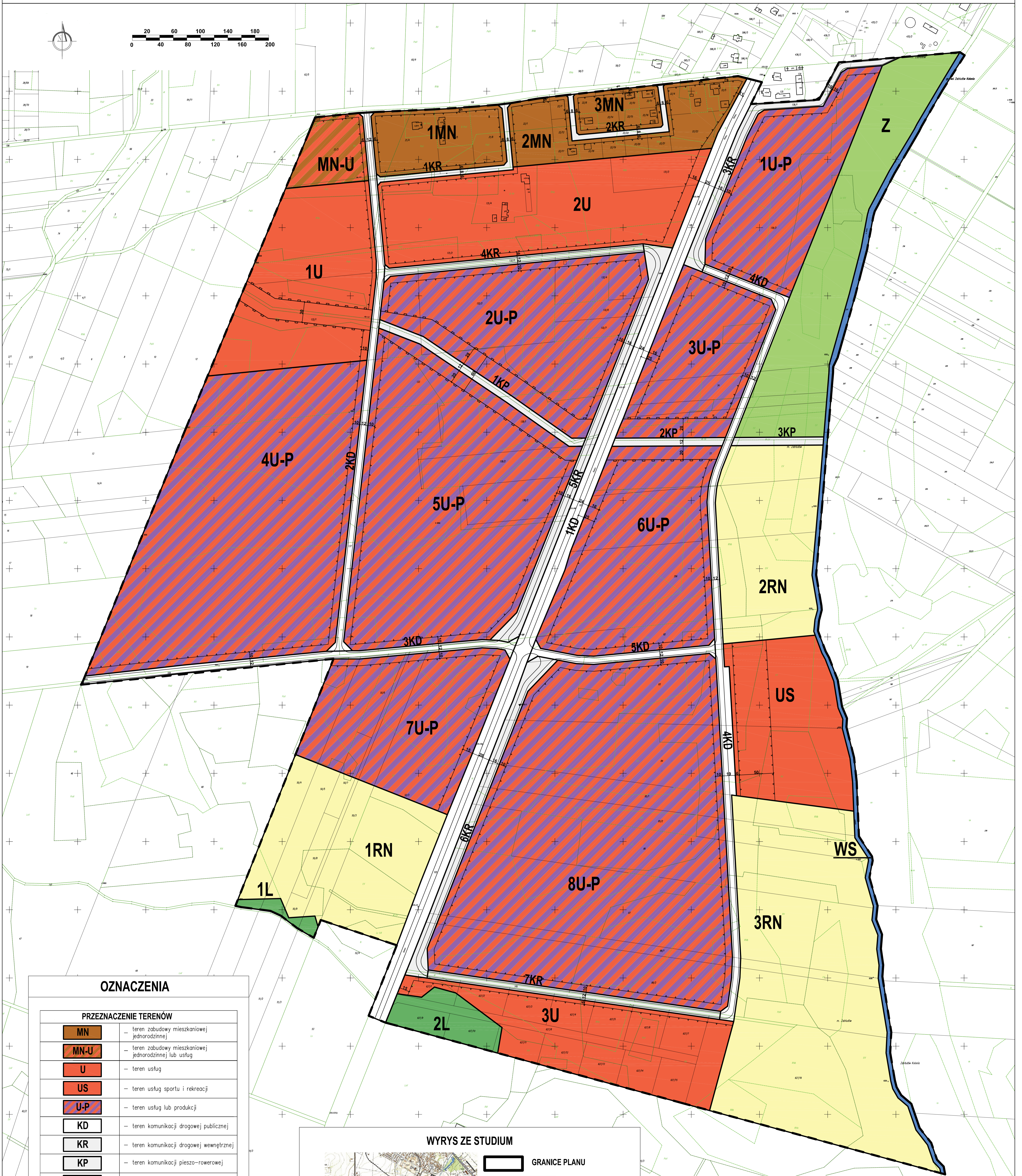
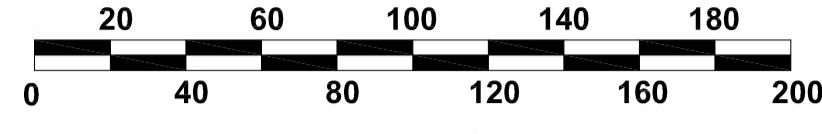
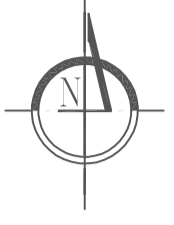
**§ 36.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zabudowa.

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

Przewodnicząca Rady

**Antonina Kuna**

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



## OZNACZENIA

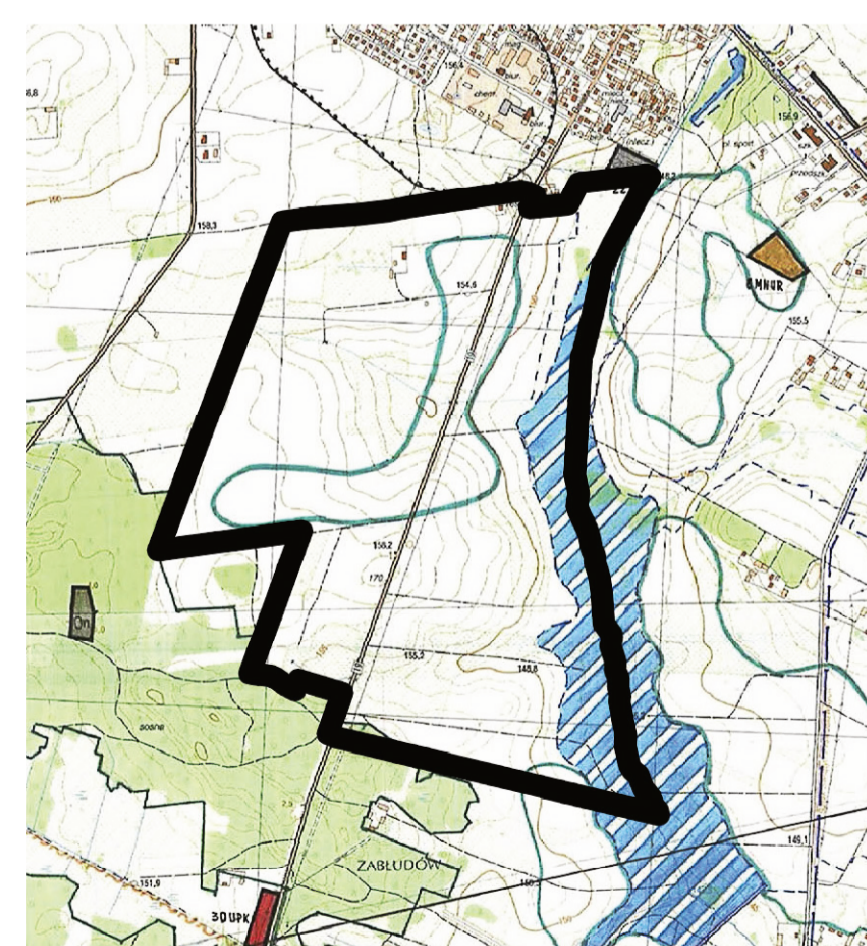
### PRZEZNACZENIE TERENÓW

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

### OZNACZENIA

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

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LIX.462.2024  
Rady Miejskiej w Zabłudowie  
z dnia 25 marca 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 LIX.462.2024  
Rady Miejskiej w Zabłudowie  
z dnia 25 marca 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 LIX.462.2024

Rady Miejskiej w Zabłudowie

z dnia 25 marca 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 2020 r. poz. 293 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 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 ładu 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 ciekę 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 zachowani.

### **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 IU-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 białym urzędzie gminy. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego.

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 dotycząca korekty zapisu § 8 pkt 3 projektu uchwały:

*„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 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 gminu wzrosną, za równe ze względu sprzedaży gruntów gminnych jak i przyszłych podatków od działalności gospodarczej w planowanej na ponad 70 hektarach obszaru 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.