

**UCHWAŁA NR X/77/2011
RADY MIEJSKIEJ W ZABŁUDOWIE**

z dnia 27 października 2011 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Gnieciuki, w gminie Zabłudów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.: z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203 i Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441 i Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.: z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319 i Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237 i Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474., Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996 i Nr 155, poz. 1043; z 2011 r. Nr 32, poz. 159 i Nr 153, poz. 901) oraz art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266; z 2005 r. Nr 175, poz. 1462; z 2006 r. Nr 12, poz. 63; z 2007 r. Nr 75, poz. 493, Nr 80, poz. 541, Nr 191, poz. 1374; z 2008 r. Nr 237, poz. 1657; z 2009 r. Nr 1, poz. 3, Nr 115, poz. 967 i Nr 157, poz. 1241), uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się zgodność miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Gnieciuki w gminie Zabłudów, o którym mowa w ust. 2, z ustaleniami 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. oraz Nr IX/69/2011 z dnia 30 sierpnia 2011 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Gnieciuki w gminie Zabłudów, w skład którego wchodzi:

- 1) część tekstowa planu, stanowiąca treść niniejszej uchwały,
- 2) załączniki do niniejszej uchwały, tj.:
 - a) rysunek planu w skali 1:1000 – zał. Nr 1,
 - b) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – zał. Nr 2,
 - c) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z ustaleń planu, należących do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania – zał. Nr 3.

**Rozdział 1.
POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 2. 1. Plan obejmuje tereny położone w północnej części areálu wsi Gnieciuki, o łącznej pow. ok. 24 ha. Granicę opracowania planu określa załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Podstawę opracowania stanowią:

- 1) Uchwała Nr XXXVIII/289/10 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 9 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Gnieciuki, w gminie Zabłudów,
- 2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów, uchwalone 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. oraz Nr IX/69/2011 z dnia 30 sierpnia 2011 r.
3. Przedmiotem planu są zagadnienia zawarte w art. 15, ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.), określone w sposób następujący:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone na rysunku planu symbolami:
 - a) tereny usług z zakresu turystyki, sportu i rekreacji – UTSM,
 - b) tereny zabudowy lotniskowej – ML,
 - c) tereny rekreacyjno – sportowe – US,
 - d) tereny zieleni urządzonej - ZP,
 - e) tereny leśne – ZL,
 - f) tereny wód powierzchniowych – WS,
 - g) tereny dróg wewnętrznych – KDW;
- 2) urządzenia techniczne, w tym:
 - teren stacji transformatorowej 15/0,4 kV – Et,
 - trasy linii energetycznych: średniego napięcia – eSN, niskiego napięcia - enn;
- 3) zasady i warunki zagospodarowania terenów:
 - a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - d) wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych,
 - e) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym: linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
 - f) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - g) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
 - h) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
 - i) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
 - j) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - k) stawki procentowe, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu;
- 4) ustalenia pozostałe:
 - a) ustalenia dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa,
 - b) zasady ochrony przeciwpożarowej.

§ 3. 1. Na rysunku planu ustaleniami obowiązującymi są:

- 1) granica opracowania planu,
- 2) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu,
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- 4) klasyfikacja funkcjonalna ulic.

2. Na rysunku planu postulowanymi ustaleniami są:

- 1) linie podziałów wewnętrznych, w tym zasady podziału na działki budowlane,
- 2) przebiegi liniowych urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej,
- 3) obrysy projektowanych budynków,

4) propozycja zmiany powierzchni lustra wody w stawie.

§ 4. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia planu (tekstowe i rysunkowe) określonego w § 1 uchwały;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
- 4) przepisach szczególnych i odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw z przepisami wykonawczymi;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, opisany w tekście planu oraz wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 6) linii rozgraniczającej – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub zasadach zagospodarowania;
- 7) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 8) zabudowie letniskowej – należy przez to rozumieć zespół budynków mieszkalnych przeznaczonych do okresowego pobytu;
- 9) bazie noclegowej – należy przez to rozumieć zespół budynków mieszkalnych przeznaczonych na pobyt czasowy w drodze wynajmu;
- 10) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć ściany budynków w kierunku ulicy lub lasu (nie dotyczy ganków, balkonów, wykuszy itp. zajmujących nie więcej niż 20% pow. ścieany);
- 11) wskaźniku powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć udział powierzchni zabudowy (suma powierzchni wszystkich budynków na działce) w powierzchni całkowitej działki;
- 12) powierzchni terenu biologicznie czynnego – należy przez to rozumieć definicję zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.);
- 13) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa i telekomunikacji;
- 14) poddaszu użytkowym – należy przez to rozumieć przestrzeń wewnętrzną budynku, zamkniętą między stropem kondygnacji pod tą przestrzenią i połaciami dachu, przeznaczoną na pobyt ludzi, zgodnie z przepisami prawa budowlanego.

Rozdział 2.

PRZEZNACZENIE TERENÓW I ICH FUNKCJE, PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY, GABARYTY OBIEKTÓW I WSKAŹNIKI INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY ORAZ ZASADY KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 5. 1. Ustala się tereny usług z zakresu turystyki, rekreacji i sportu z funkcją hotelową, oznaczone na rysunku planu symbolami UTSM 1 i UTSM 2.

2. Na terenie oznaczonym symbolem UTSM 1 ustala się:

- 1) rozbudowę istniejącego domu mieszkalnego z możliwością zmiany funkcji w dostosowaniu do charakteru przedmiotowego terenu;
- 2) modernizację istniejącego na działce budynku gospodarczego;
- 3) lokalizację budynków i urządzeń związanych z działalnością klubu sportowego;
- 4) lokalizację lokalnych urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej;
- 5) lokalizację dróg dojazdowych oraz miejsc postojowych;
- 6) lokalizację obiektów małej architektury i terenów zieleni urządzonej.

3. Dla budynków budowanych i rozbudowywanych ustala się następujące wymogi:

- 1) wysokość budynku mieszkalnego do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 9 m licząc od powierzchni terenu do kalenicy dachu;
- 2) budynek klubowy – wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 11 m licząc od powierzchni terenu do kalenicy dachu;
- 3) dachy wysokie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°, krycie dachówką ceramiczną lub gontem;
- 4) materiał elewacyjny: cegła ceramiczna, tynk, kamień i drewno;
- 5) wysokość budynków towarzyszących (budynki gospodarcze, garaże itp.) do 7 m licząc od powierzchni terenu do kalenicy dachu, materiał elewacyjny i pokryciowy – jak w pkt 3 i 4;
- 6) architektura części rozbudowywanej budynku mieszkalnego winna nawiązywać do charakteru architektury obiektu istniejącego;
- 7) architektura budynków projektowanych powinna tworzyć z budynkiem istniejącym kompozycyjną całość;
- 8) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 20% powierzchni działki;
- 9) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60% powierzchni działki;
- 10) kolorystyka budynków: naturalne kolory kamienia i drewna, elementy tynkowane w pastelowych kolorach,; pokrycia dachowe: naturalny kolor dachówki ceramicznej lub gontu.

4. Zaleca się pozostawienie grup zieleni z części terenu porośniętego samosiewem liściastym i iglastym i wkomponowanie jej w zespół zieleni rekreacyjnej, towarzyszącej istniejącym i projektowanym budynkom.

5. Nieprzekraczalna linia zabudowy wynosi: 30 m. od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej, 5 m. od linii rozgraniczającej dróg wewnętrznych i 12 m od granicy lasu, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej.

6. Na terenie oznaczonym symbolem UTSM 2 ustala się lokalizację bazy noclegowej oraz dopuszcza się lokalizację lokalnych urządzeń z zakresu infrastruktury technicznej.

7. Dla terenu wymienionego w ust. 6 ustala się następujące wymogi:

- 1) wysokość budynków - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 9 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu;
- 2) zakłada się, że budynki realizowane będą jako zespoły domów szeregowych;
- 3) dachy wysokie, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci od 30 do 45°, krycie dachówką ceramiczną lub gontem;
- 4) materiał elewacyjny: drewno lub szalówka drewniana, kamień;
- 5) architektura budynków powinna nawiązywać do architektury budownictwa miejscowego, zaleca się stosowanie ganków, podcieni, okapów;
- 6) kolorystyka budynków: naturalne kolory drewna lub kamienia; materiał pokryciowy: naturalny kolor dachówki ceramicznej lub gontu;
- 7) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 40% powierzchni działki;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 40% powierzchni działki;
- 9) nieprzekraczalna linia zabudowy od strony drogi wojewódzkiej wynosi 30 m od krawędzi jezdni, od drogi dojazdowej wewnętrznej – 5 m od linii rozgraniczającej, od ściany lasu – 12 m, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej;
- 10) domy winny być realizowane z jednego lub zbliżonego w wyglądzie typu budynku;
- 11) ogrodzenie działek jednolite dla całego terenu, zaleca się zastosowanie żywopłotów; od granicy rowu melioracyjnego odległość ogrodzenia nie może być mniejsza niż 1,5 m.

§ 6. 1. Ustala się teren zabudowy letniskowej, oznaczony na rysunku planu symbolem ML.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) lokalizację lokalnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) lokalizację budynków gospodarczych, garaży, szklarni oraz obiektów małej architektury.
3. Dla terenu wymienionego w ust. 1 ustala się następujące wymogi:
 - 1) wysokość budynków mieszkalnych do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, nie więcej niż 9 m licząc od poziomu terenu do kalenicy dachu;
 - 2) dachy wysokie, dwu lub wielospadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45 ° , krycie dachówką ceramiczną, gontem lub materiałem dachówkopodobnym;
 - 3) materiał elewacyjny: drewno lub szalówka drewniana, kamień, tynk;
 - 4) wysokość budynków gospodarczych (w tym garaży) nie może przekraczać 7 m, licząc od powierzchni terenu do kalenicy dachu; dachy dwuspadowe o nachyleniu połaci od 30 do 45°, materiał elewacyjny i pokryciowy jak dla budynków mieszkalnych;
 - 5) architektura budynków powinna nawiązywać do architektury budownictwa miejscowego, zaleca się stosowanie ganków, podcieni i okapów;
 - 6) kolorystyka budynków: naturalne kolory drewna i kamienia, elementy tynkowane w kolorach pastelowych; materiał pokryciowy: naturalny kolor dachówki ceramicznej lub gontu, w przypadku zastosowania materiału dachówkopodobnego należy stosować odcienie czerwieni lub brązu;
 - 7) wskaźnik powierzchni zabudowy nie może przekroczyć 25% powierzchni działki;
 - 8) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 60% powierzchni działki;
 - 9) nieprzekraczalna linia zabudowy od dróg dojazdowych, wewnętrznych - 5 m od linii rozgraniczającej, a od krawędzi lasu – 12 m, o ile przepisy szczególne nie stanowią inaczej;

§ 7. 1. Ustala się tereny rekreacyjno-sportowe (np. pole golfowe) oznaczone na rysunku planu symbolem US.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów lub urządzeń towarzyszących, takich jak: budynki gospodarcze, wiaty, dojazdy itp.;
- 2) zmianę ukształtowania terenu, w tym tworzenie pagórków lub małych zbiorników wodnych, wynikającą z ustaleń projektu budowlanego;
- 3) zmianę niektórych odcinków linii brzegowej istniejących zbiorników wodnych, wynikającą z ustaleń projektu budowlanego;
- 4) likwidację fragmentów istniejącego zadrzewienia i zakrzaczenia oraz niezbędnych nasadzeń drzew i krzewów, wynikających z koncepcji zagospodarowania terenu;
- 5) lokalizację urządzeń i instalacji niezbędnej infrastruktury technicznej oraz obiektów małej architektury.

3. Na części terenów oznaczonych symbolem US, porośniętych samosiewami liściastymi i iglastymi, zaleca się pozostawienie, w miarę możliwości, części wartościowego drzewostanu.

4. Na części terenu oznaczonego symbolem US położonego przy drodze wojewódzkiej, zaleca się posadzenie zieleni izolacyjnej, lub pozostawienie pasa istniejącej zieleni – samosiewów; szerokość pasa określi koncepcja zagospodarowania terenu.

5. Obiekty wymienione w ust. 2 pkt 1 mogą być lokalizowane pod warunkiem zachowania 12 m odległości od granicy lasu.

§ 8. 1. Ustala się tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 mają charakter zieleni izolacyjnej, towarzyszącej terenom przeznaczonym pod komunikację lub obiektom z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 9. 1. Ustala się tereny leśne oznaczone na rysunku planu symbolem ZL.

2. Tereny wymienione w ust. 1 pozostawia się w użytkowaniu leśnym; gospodarowanie na tych terenach winno się odbywać w oparciu o przepisy odrębne.

§ 10. 1. Ustala się tereny wód otwartych śródlądowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: WS – stawy i WS1 – rowy melioracyjne.

2. Istniejące stawy pozostawia się jako element zagospodarowania terenu rekreacyjno- sportowego (np. pola golfowego) z możliwością zmiany odcinków linii brzegowej zgodnie z ustaleniami projektu budowlanego; propozycja tej zmiany została orientacyjnie oznaczona graficznie na rysunku planu.

3. Pozostawia się istniejącą wysepkę na jednym ze stawów, z możliwością połączenia jej mostkiem (mostkami) z terenem US.

4. Utrzymuje się istniejący przebieg rowów melioracyjnych szczegółowych, z zaleceniem utrzymywania ich w odpowiednim stanie zapewniającym swobodny odpływ wód opadowych i roztopowych.

5. Eksploatacja stawów i rowów melioracyjnych nie może naruszać przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r.- Prawo wodne (Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 – tekst jednolity ze zm.), w szczególności zawartymi w art.: 21, 26 i 29 w/w ustawy.

Rozdział 3.

ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 11. 1. W zakresie systemu komunikacji ustala się:

- 1) obsługę komunikacyjną obszaru oznaczonego symbolem UTSM 1 - istniejącym zjazdem z drogi wojewódzkiej Nr 685, oznaczonym symbolem 1KDW-Dx o szerokości 5 m;
- 2) obsługę komunikacyjną obszaru oznaczonego symbolem UTSM 2 – z drogi wojewódzkiej ulicą wewnętrzną, projektowaną jako ciąg pieszo-jezdny, oznaczoną symbolem 2KDW-Dx, o szerokościach w liniach rozgraniczających 6 m z wyokrągleniem załomu trasy łukiem poziomym R=70 m i z poszerzeniem do 12,5 m w celu wykonania placu do zawracania 12,5×12,5 m;
- 3) obsługę komunikacyjną obszaru oznaczonego symbolem ML – z drogi gminnej ulicą wewnętrzną, projektowaną jako ciąg pieszo-jezdny, oznaczoną symbolem 3KDW-Dx, o szerokości w liniach rozgraniczających od 5 do 12,5 m, jak na rysunku planu, z wyokrągleniem załomu trasy łukiem poziomym R=30 m., z zatoką postojową;
- 4) narożne ścięcia linii rozgraniczających na skrzyżowaniach ulic z drogą wojewódzką i istniejącą drogą wewnętrzną (gminną) - 5×5 m;
- 5) rozwiązania techniczne ulic i włączenia do drogi wojewódzkiej i istniejącej drogi wewnętrznej (gminnej) należy wykonać zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi, w uzgodnieniu z ich zarządcami;
- 6) powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym stanowi droga wojewódzka Nr 685 i istniejąca droga wewnętrzna (gminna) przebiegająca przy granicy opracowania planu;
- 7) na terenach, w obrębie linii rozgraniczających projektowanych ulic, zakazuje się realizacji obiektów budowlanych, w tym tymczasowych, nie związanych z funkcją ulicy, z wyjątkiem urządzeń technicznych dotyczących ich utrzymania, a także infrastruktury technicznej;
- 8) miejsca parkingowe w ilości:
 - a) dla obiektów realizowanych na terenie oznaczonym symbolem UTSM 1:
 - 6 m.p./10 łóżek w hotelu,
 - 20 m.p./100 użytkowników obiektu sportowego,
 - b) dla terenu bazy noclegowej oznaczonej symbolem UTSM 2 - miejsca parkingowe winny być zabezpieczone w granicy działek ,
 - c) dla terenu oznaczonego symbolem ML – miejsca parkingowe winny być zabezpieczone w granicy poszczególnych działek oraz w zatoce postojowej oznaczonej na rysunku planu.

§ 12. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zaopatrzenie w wodę do celów komunalnych i przeciwpożarowych - z własnych ujęć wody zlokalizowanych w granicach działek przewidzianych do zabudowy i spełniających warunki techniczne określone w obowiązujących, w tym zakresie, przepisach szczególnych;

- 2) zastosowanie urządzeń uzdatniających wodę w przypadku, gdy woda ze studni spełniającej rolę zbiorowego zaopatrzenia w wodę obiektów znajdujących się na terenach oznaczonych symbolami UTSM 1 i UTSM 2 nie będzie odpowiadała ustalonym normom jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi;
- 3) lokalizacja studni oraz przebieg projektowanej na terenie objętym planem sieci wodociągowej zostanie określona na etapie projektu budowlanego.

§ 13. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych, wód opadowych i roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków komunalnych z obiektów realizowanych na terenach oznaczonych symbolami: UTSM 1 i UTSM 2 - do projektowanej na własnym terenie oczyszczalni ścieków, a po oczyszczeniu do wód powierzchniowych lub do gruntu w granicach własnego terenu;
- 2) 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;
- 3) odprowadzenie ścieków sanitarnych z terenu zabudowy lotniskowej (ML) – w/g rozwiązań indywidualnych, np. do przydomowych oczyszczalni ścieków zlokalizowanych w granicach działek, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 4) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z utwardzonych szczelnych powierzchni, o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi, do otwartych lub zamkniętych systemów kanalizacji deszczowej i przed wprowadzeniem do wód lub do ziemi oczyszczone w stopniu spełniającym wymogi ochrony środowiska określone w przepisach szczególnych;
- 5) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów, terenów zielonych i innych o małym stopniu zanieczyszczenia, powierzchniowo do gruntu na własny nieutwardzony teren, w sposób uniemożliwiający ich spływ na grunty sąsiednie poprzez zachowanie powierzchni przepuszczalnych i odpowiednie ukształtowanie terenu;
- 6) zakaz wprowadzania do wód lub do ziemi ścieków, wód opadowych i roztopowych nie spełniających obowiązujących norm, ustalonych w przepisach szczególnych.

§ 14. W zakresie systemu usuwania odpadów stałych ustala się:

- 1) usuwanie odpadów stałych systemem zorganizowanym do pojemników lub kontenerów ustawionych na własnym terenie i przekazywanie ich do odzysku lub unieszkodliwiania zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi;
- 2) lokalizację pojemników i kontenerów na odpady zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących przepisach szczególnych;
- 3) wprowadzenie selektywnej zbiórki odpadów wraz z organizacją ich odbioru - według systemu obowiązującego na terenie gminy Zabłudów.

§ 15. 1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:

- 1) zasilanie odbiorców z projektowanej stacji transformatorowej kontenerowej, zlokalizowanej na terenie oznaczonym symbolem Et;
- 2) zasilanie w/w stacji projektowaną linią SN15kV kablową od istniejącej w pobliżu czynnej linii SN15kV, której trasa powinna przebiegać wzdłuż istniejącej drogi wojewódzkiej Nr 685 na zasadach określonych w przepisach szczególnych – na rysunku planu oznaczona symbolem eSN;
- 3) bezpośrednia obsługa odbiorców – projektowanymi liniami niskiego napięcia kablowymi z projektowanej stacji na terenie objętym planem; szczegółowe przebiegi linii enn będą ustalone na etapie projektu budowlanego;
- 4) budowę i przebudowę urządzeń elektroenergetycznych w oparciu o ustawę z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne (Dz. U. Nr 54, poz. 348 ze zm.), Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 4 maja 2007 r. w sprawie szczegółowych warunków funkcjonowania systemu elektroenergetycznego (Dz. U. Nr 93, poz. 623) oraz inne stosowne przepisy szczególne;
- 5) możliwość demontażu i przebudowy istniejących linii enn napowietrznych, kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu na warunkach gestora sieci, zgodnie z ustaleniami określonymi w § 15, ust. 1 pkt 4 niniejszej uchwały.

2. Dopuszcza się zmianę lokalizacji oraz typu stacji transformatorowej (z kontenerowej na słupową) a także zmianę trasy i typu linii SN15kV (z kablowej na napowietrzną) pod warunkiem, że nie będzie to kolidowało z projektowanym zagospodarowaniem terenu oraz uwzględnione będą stosowne przepisy szczególne.

§ 16. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- projektowane obiekty zaopatrywane będą z indywidualnych źródeł ciepła z zastosowaniem paliw ekologicznych lub źródeł energii odnawialnej (pompy ciepła, solary itp.).

§ 17. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) zasilanie odbiorców z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia, zlokalizowanej w liniach rozgraniczających projektowanych ulic, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 2) zasilanie projektowanej sieci gazowej po zrealizowaniu gazociągów zasilających wysokiego i średniego ciśnienia w tej części gminy,

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w usługi telekomunikacyjne ustala się:

- 1) podłączenie potencjalnych abonentów z istniejącej w pobliżu sieci telekomunikacyjnej, po rozbudowie systemu w stosownym zakresie, w liniach rozgraniczających ulic;
- 2) dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów odrębnych, o ile nie koliduje z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie.

Rozdział 4.

SZCZEGÓLNE WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

§ 19. 1. Ustala się, że baza noclegowa (UTSM 2) realizowana będzie w formie zabudowy szeregowej, o niżej wymienionych parametach:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 350 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu – 10 m;
- 3) położenie nowych granic własności – prostopadle do pasa drogowego.

2. Dopuszcza się realizację bazy noclegowej bez konieczności podziału terenu na działki budowlane.

3. Ustala się, że zabudowa letniskowa (ML) realizowana będzie na działkach budowlanych, o niżej wymienionych parametrach:

- 1) minimalna powierzchnia działki – 950 m²;
- 2) minimalna szerokość frontu - 22 m;
- 3) położenie nowych granic własności – prostopadle do pasa drogowego.

4. Dopuszcza się inny podział nieruchomości od wskazanego na rysunku planu, pod warunkiem zachowania parametrów określonych w ust. 3.

Rozdział 5.

ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA , PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

§ 20. 1. Na obszarze objętym planem nie wprowadza się dodatkowych ograniczeń wynikających z konieczności ochrony środowiska poza unormowaniami obowiązującymi w przepisach szczególnych z tego zakresu tj.:

- 1) dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - 55 dB – pora dzienna (równy 8 najmniej korzystnym godzinom dnia),
 - 45 dB – pora nocna (równy 8 najmniej korzystnym godzinom nocy);
- 2) dopuszczalne poziomy niektórych substancji w powietrzu, alarmowe poziomy niektórych substancji w powietrzu oraz marginesy tolerancji dla dopuszczalnych poziomów niektórych substancji w/g przepisów odrębnych;
- 3) zakaz wprowadzania do wód lub ziemi ścieków nie spełniających warunków określonych w przepisach odrębnych.

2. Ustala się obowiązek zachowania istniejących powierzchni leśnych oraz zaleca się, w miarę możliwości, pozostawienie istniejącego wartościowego zadrzewienia - samosiewów liściastych i iglastych, występującego głównie w północnej części terenu objętego opracowaniem.

3. Istniejące obszary łąkowe otaczające stawy, przeznacza się pod zagospodarowanie jako tereny rekreacyjno-sportowe, czyli pozostawia się je jako tereny zielone, otwarte.

4. Utrzymuje się istniejące stawy, a ich wkomponowanie w zagospodarowanie terenów otaczających spowoduje, że będą w dalszym ciągu ostoją ptactwa wodnego i występującej w brzegowych partiach zbiorników, roślinności wodno-łąkowej.

5. W zakresie ochrony krajobrazu kulturowego należy stosować ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

Rozdział 6.

ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 21. 1. Na terenie objętym planem nie występują zabytki nieruchome, obszary wpisane do rejestru zabytków, udokumentowane stanowiska archeologiczne ani dobra kultury współczesnej.

2. Jeżeli w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych zostanie odkryty przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć go oraz miejsce jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków, niezwłocznie zawiadomić właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe, Burmistrza Zabłudowa.

Rozdział 7.

WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH

§ 22. Na terenie objętym planem nie występują przestrzenie publiczne.

Rozdział 8.

GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE NARAŻONYCH NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI ORAZ ZAGROŻONYCH

§ 23. 1. Teren objęty planem nie podlega ochronie prawnej na podstawie przepisów odrębnych, nie występują też obiekty objęte ochroną prawną.

2. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Rozdział 9.

SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY ORAZ SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW

§ 24. 1. Na terenie objętym planem występują sztuczne zbiorniki wodne - stawy oraz rowy melioracyjne – szczegółowe.

2. Eksploatacja obiektów i urządzeń wymienionych w ust. 1 musi być zgodna z wymogami przepisów ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. – Prawo wodne (Dz. U. Z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 – tekst jednolity ze zm), w szczególności zawartymi w art. 21, 26 i 29 w/w ustawy oraz innymi stosownymi przepisami szczególnymi z tego zakresu.

3. Do czasu realizacji zagospodarowania ustalonego niniejszym planem, tereny pozostają w dotychczasowym sposobie użytkowania.

Rozdział 10.

USTALENIA DOTYCZĄCE POTRZEB OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA ORAZ OCHRONY PRZECIWOŻAROWEJ

§ 25. W zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa ustala się:

- 1) budynki - istniejący i projektowane, będą zaopatrzone w wodę z lokalnych źródeł - studni głębinowych; w związku z tym nie projektuje się studni publicznej;

- 2) na terenie opracowania istnieją zbiorniki wodne o pow. ok. 4 ha stanowiące dodatkowe źródło wody;
- 3) teren objęty planem oraz okoliczne tereny są w dużym stopniu zalesione i zakrzaczone, co stwarza dogodne warunki do ewentualnego ukrycia;
- 4) w budynku usługowym (UTSM 1), na etapie opracowania projektu budowlanego, należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP, a dokumentację projektową należy uzgodnić z Szefem Obrony Cywilnej Województwa;
- 5) tereny przeznaczone pod bazę noclegową (UTSM 2) i zabudowę letniskową (ML) będą użytkowane jedynie czasowo i w okresach stabilnych politycznie więc nie przewiduje się potrzeby realizacji ukryć.

§ 26. W zakresie ochrony przeciwpożarowej ustala się obowiązek uwzględnienia w projektach budowlanych warunków wynikających z obowiązujących przepisów w zakresie:

- 1) projektowania zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 2) zapewnienia zaopatrzenia wodnego do celów przeciwpożarowych oraz projektowania dróg pożarowych dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi,
- 3) właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków, zgodnie z aktualnymi przepisami szczególnymi.
- 4) dokonywanie uzgodnień projektów budowlanych na podstawie aktualnych przepisów szczególnych.

Rozdział 11. PRZEPISY POZOSTAŁE

§ 27. 1. Przeznacza się na cele nieleśne 0,0105 ha gruntów leśnych klasy LsVI, na podstawie decyzji Marszałka Województwa Podlaskiego – pismo Nr DMG.III.7151.13.2011 z dnia 7 czerwca 2011 r.

2. Przeznacza się na cele nierolnicze grunty rolne, określone w niniejszej uchwale, na podstawie wyznaczonych funkcji terenów z ich przeznaczeniem pod zagospodarowanie, które nie wymagają uzyskiwania zgody organów, o których mowa w art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266 ze zm.).

§ 28. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości będących przedmiotem planu, w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent).

Rozdział 12. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 29. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zabłudowa.

§ 30. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Uzasadnienie

podjęcia przez Radę Miejską uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Gniewiuki, w gminie Zabłudów

Uchwała Rady Miejskiej w Zabłudowie jest końcowym efektem prac nad sporządzeniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Gniewiuki, w gminie Zabłudów.

Prace nad planem podjęto na podstawie uchwały Nr XXXVIII/289/10 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 9 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Gniewiuki, obejmującego obszar o pow. ok. 24 ha z przeznaczeniem pod zespół obiektów i urządzeń turystyczno-rekreacyjnych.

Podstawę prawną opracowania stanowi ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.).

W trakcie prac nad planem wykonano wszystkie opracowania i czynności przewidziane w wyżej wymienionej ustawie oraz innych obowiązujących przepisach, m.in.:

- projekt planu rozpatrzyła Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w Zabłudowie,
- przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania ustaleń planu na środowisko, na podstawie art. 46, pkt. 1 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zm.), w tym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko,
- uzyskano stosowne opinie i uzgodnienia,
- opracowano prognozę skutków finansowych uchwalenia planu,
- wyłożono projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 24 czerwca do 15 lipca 2011 r. oraz zorganizowano publiczną dyskusję w dniu 15 lipca 2011 r.

Uchwalony plan umożliwi realizację terenów rekreacyjno - sportowych wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zespołem domów letniskowych, co powinno w znacznym stopniu przyczynić się do aktywizacji gospodarczej gminy.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr X/77/2011
Rady Miejskiej w Zabłudowie
z dnia 27 października 2011 r.

**RYSUNEK MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI
OBSZARU WSI GNIECIUKI, W GMINIE ZABŁUDÓW – w skali 1:1000**

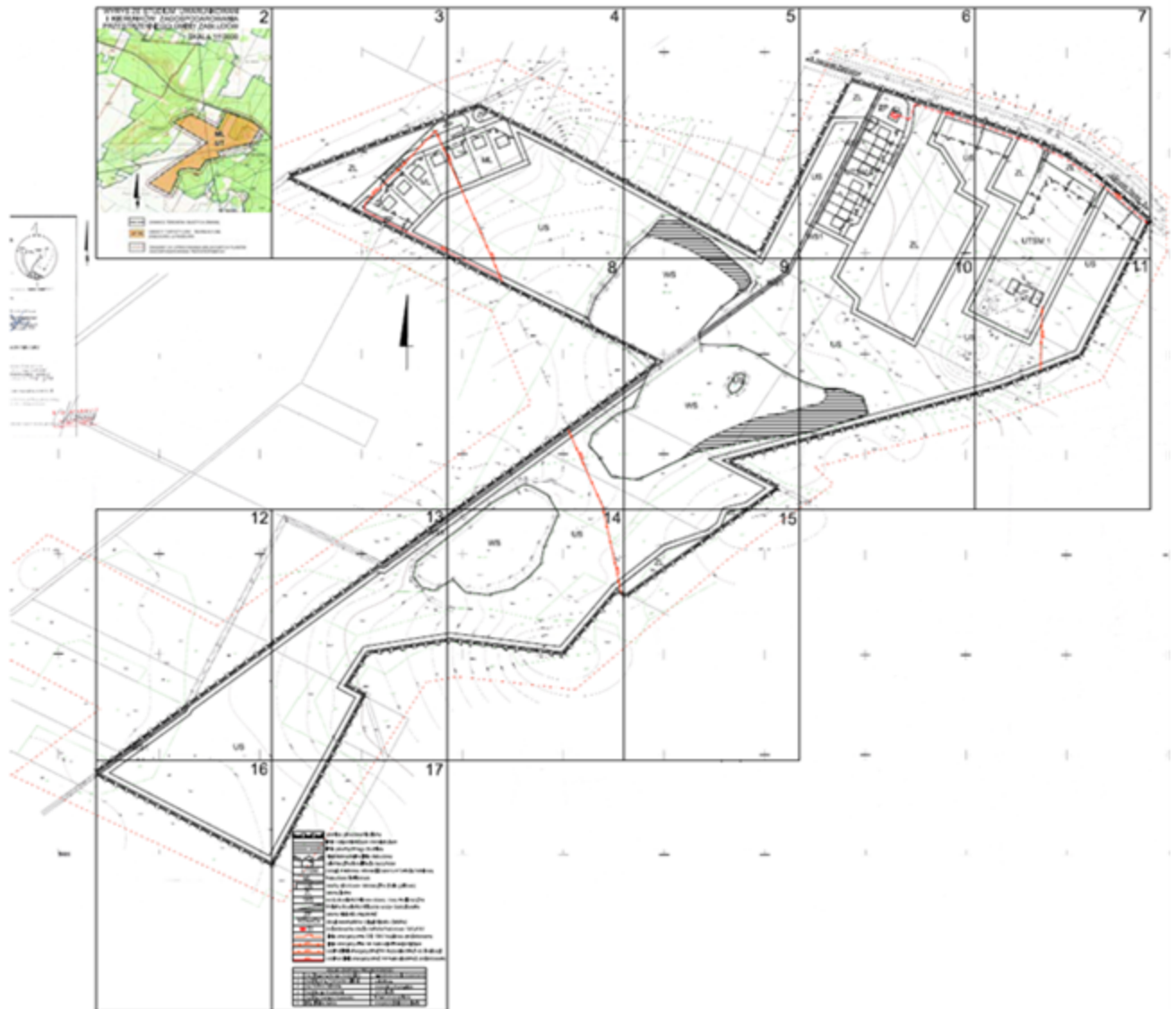
przedstawiony na arkuszach A4:

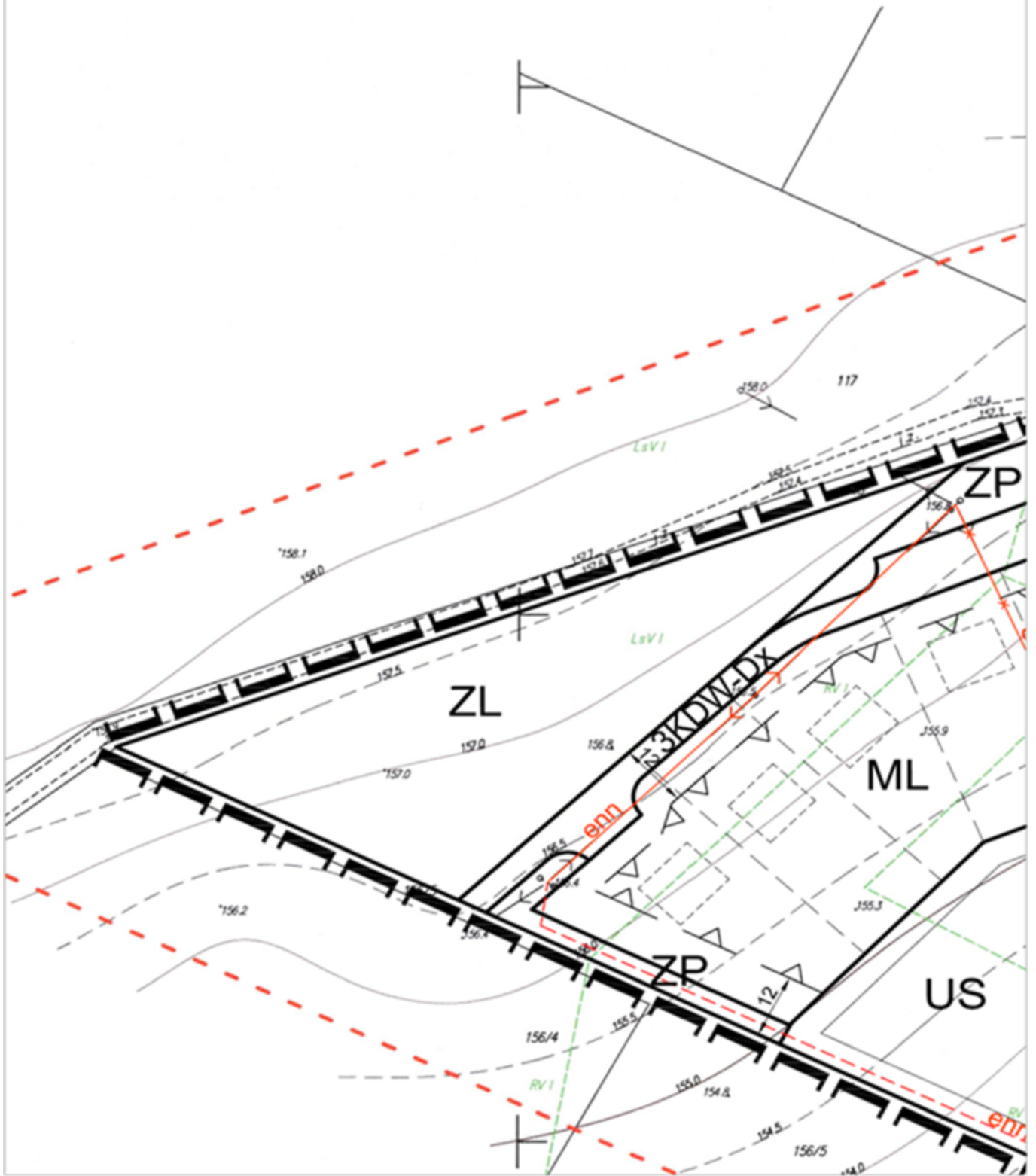
- 1) układ arkuszy – ark. nr 1
- 2) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów - ark. nr 2
- 3) rysunek planu - arkusze: nr 3 - 17

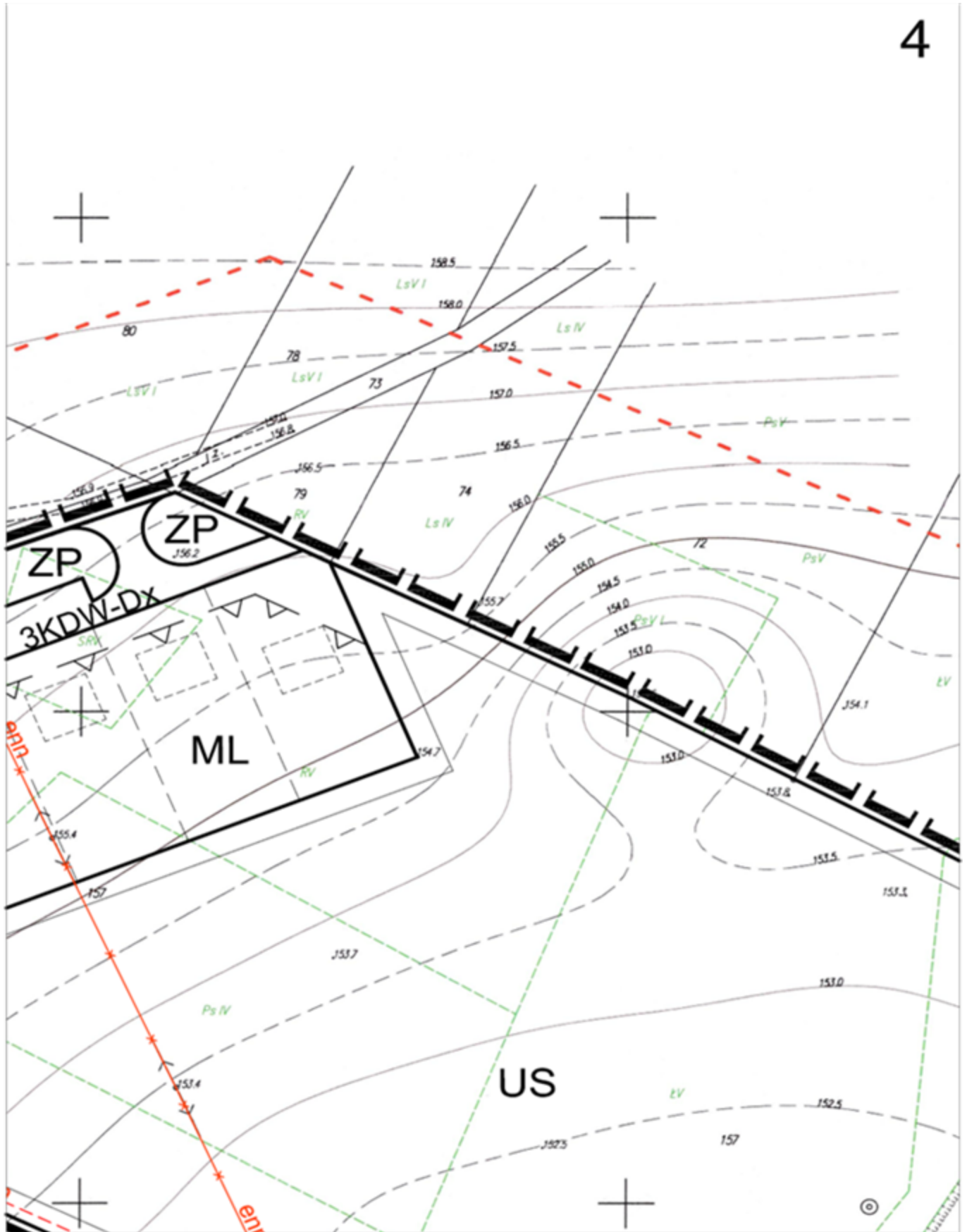
UKŁAD ARKUSZY

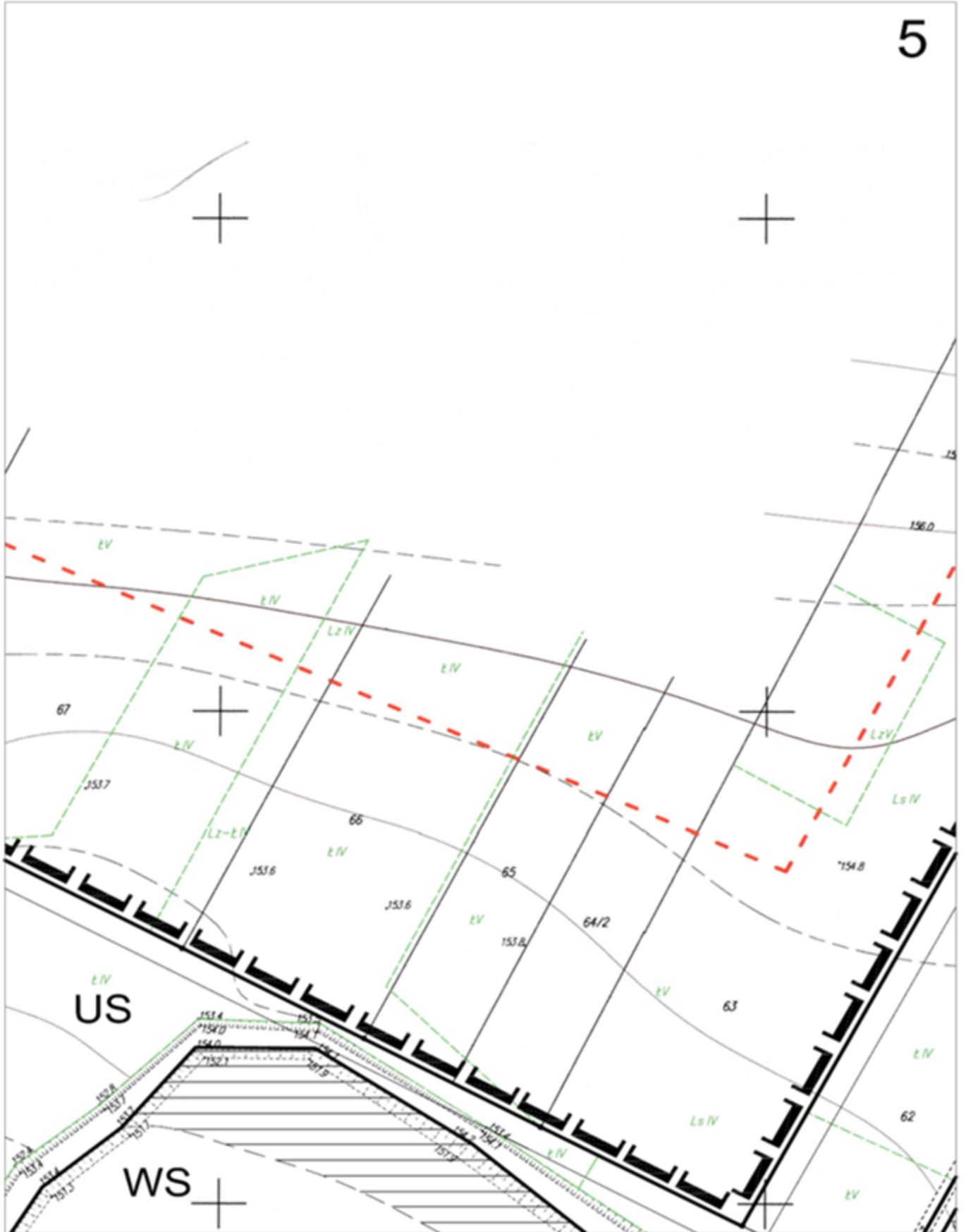
w skali 1:1000

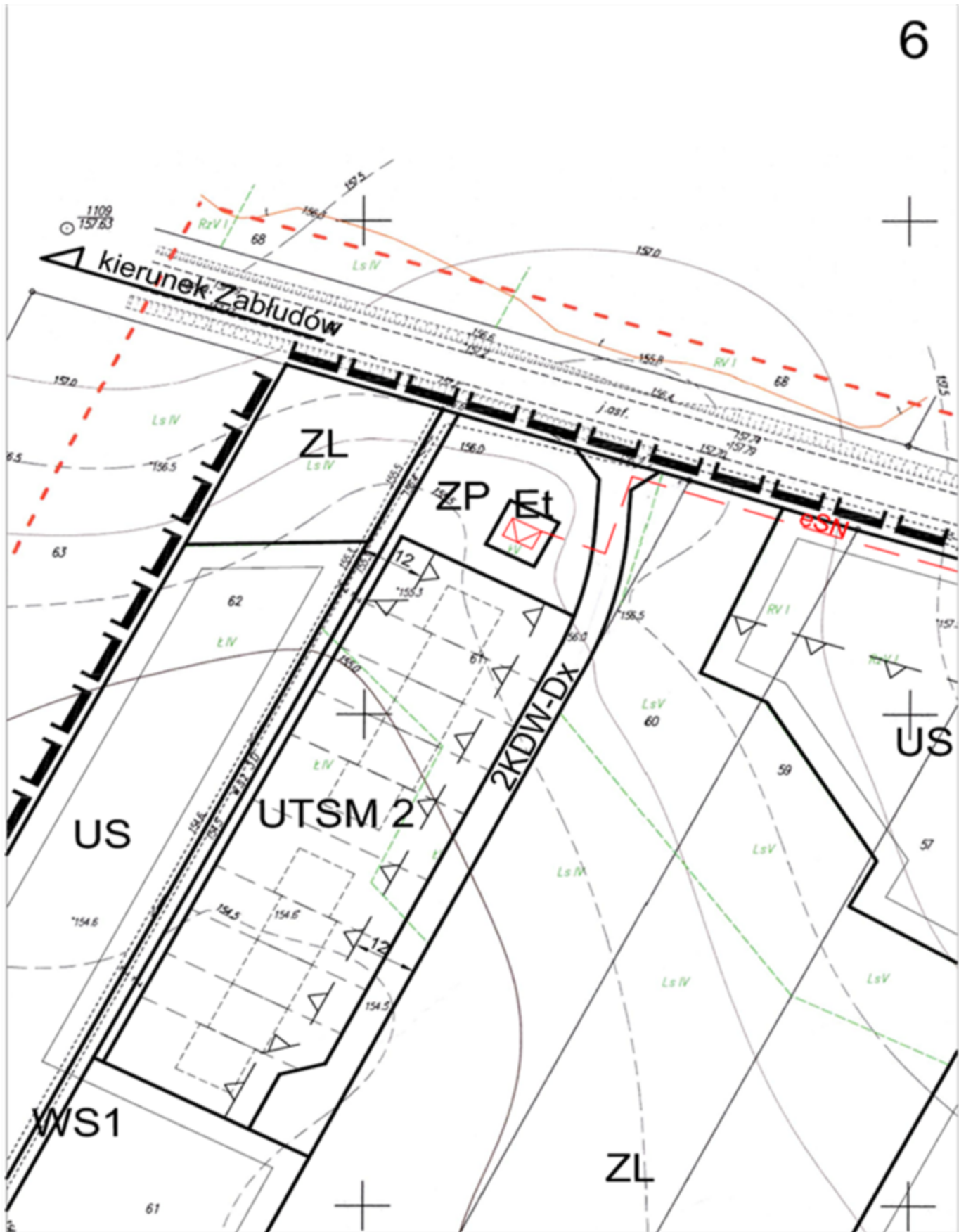
MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
CZĘŚCI OBSZARU WSI GNIECIUKI
W GMINIE ZABŁUDÓW

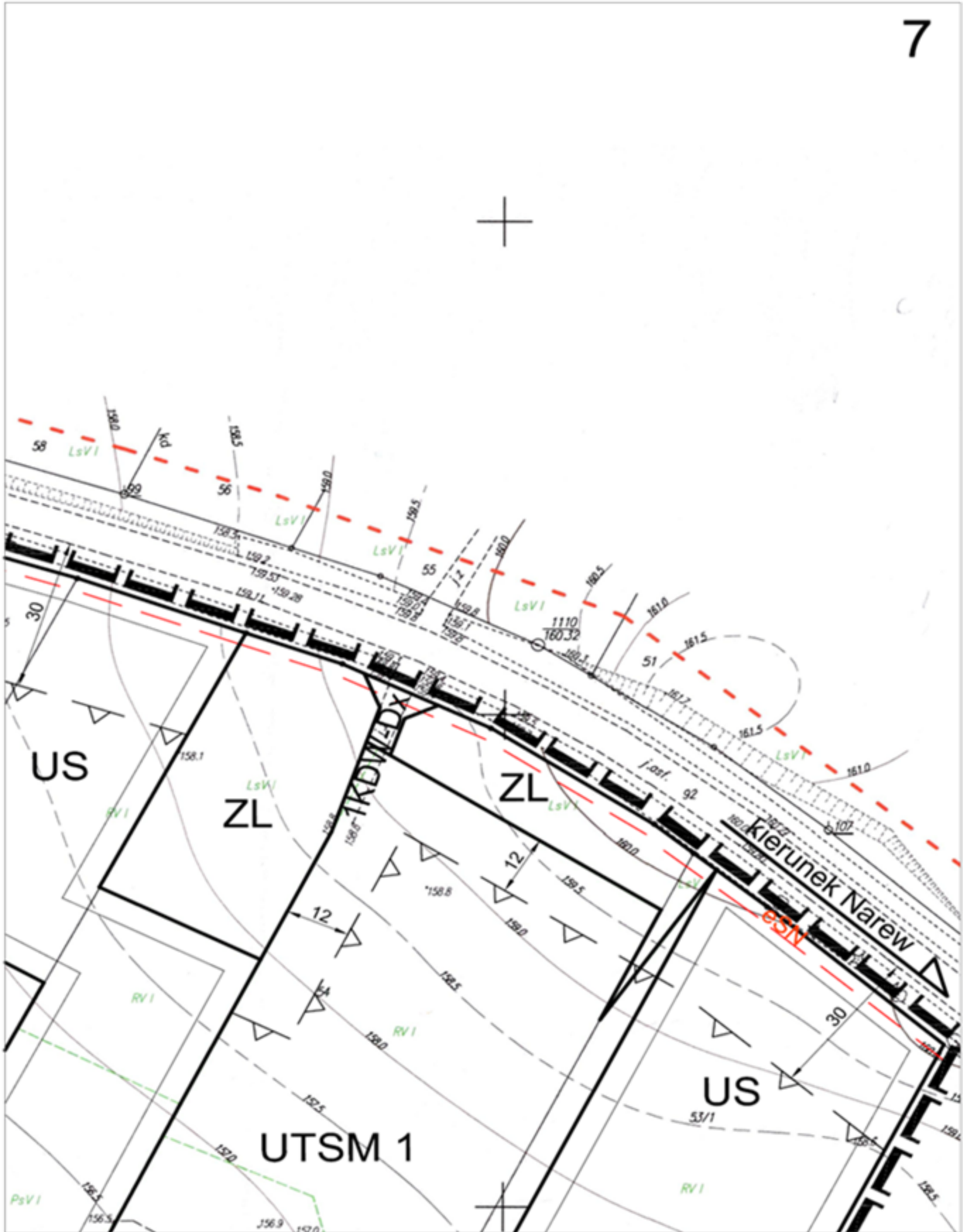


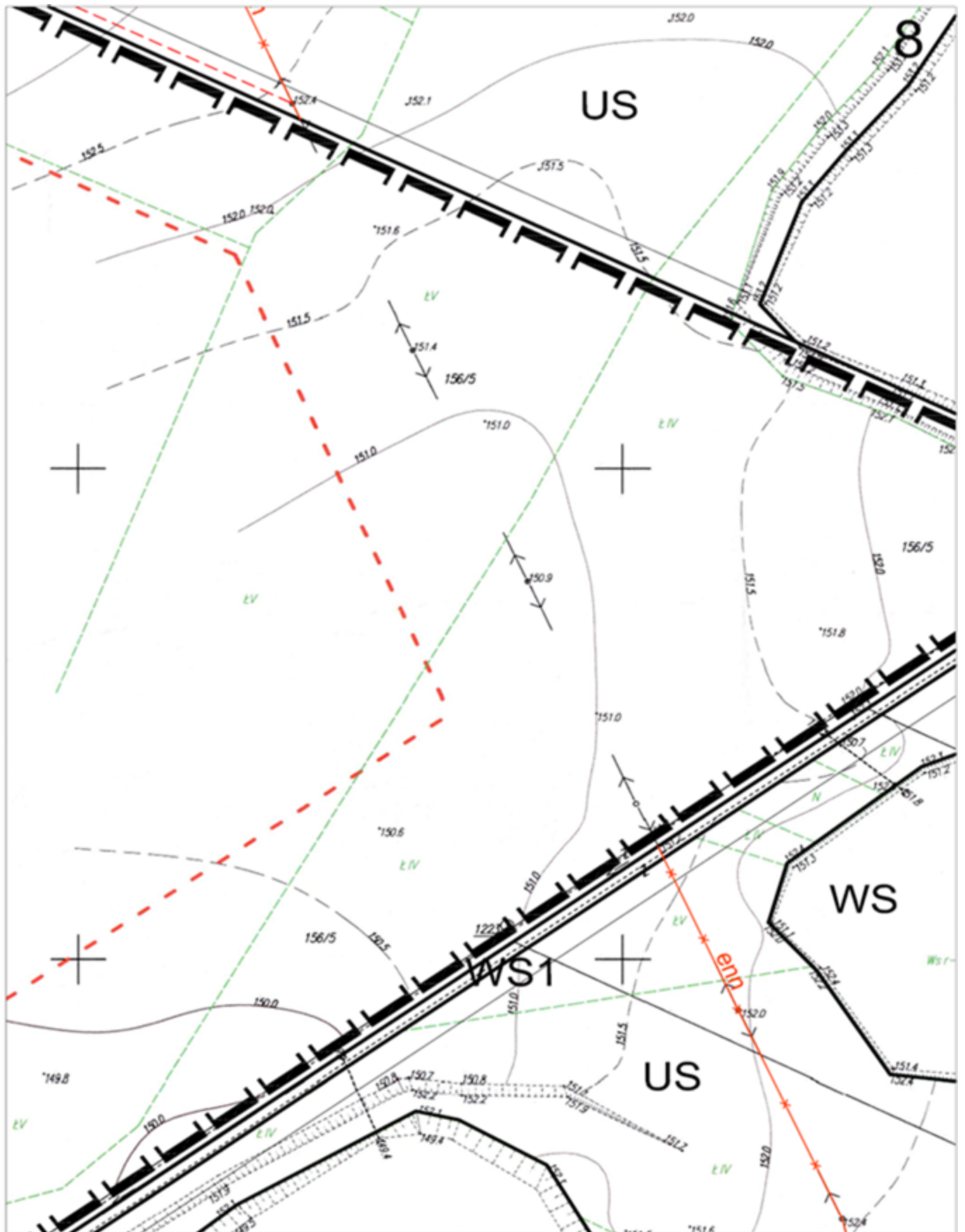


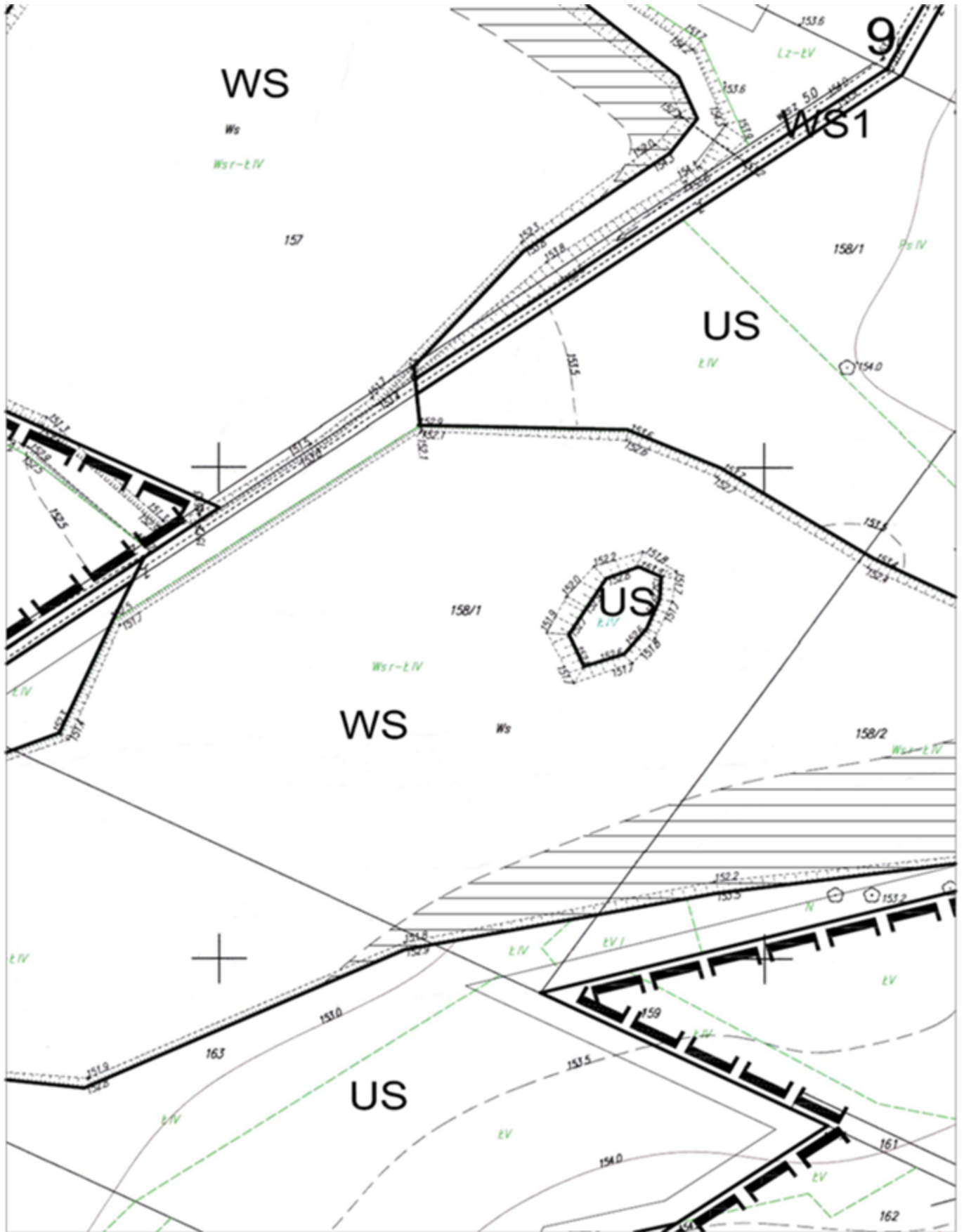


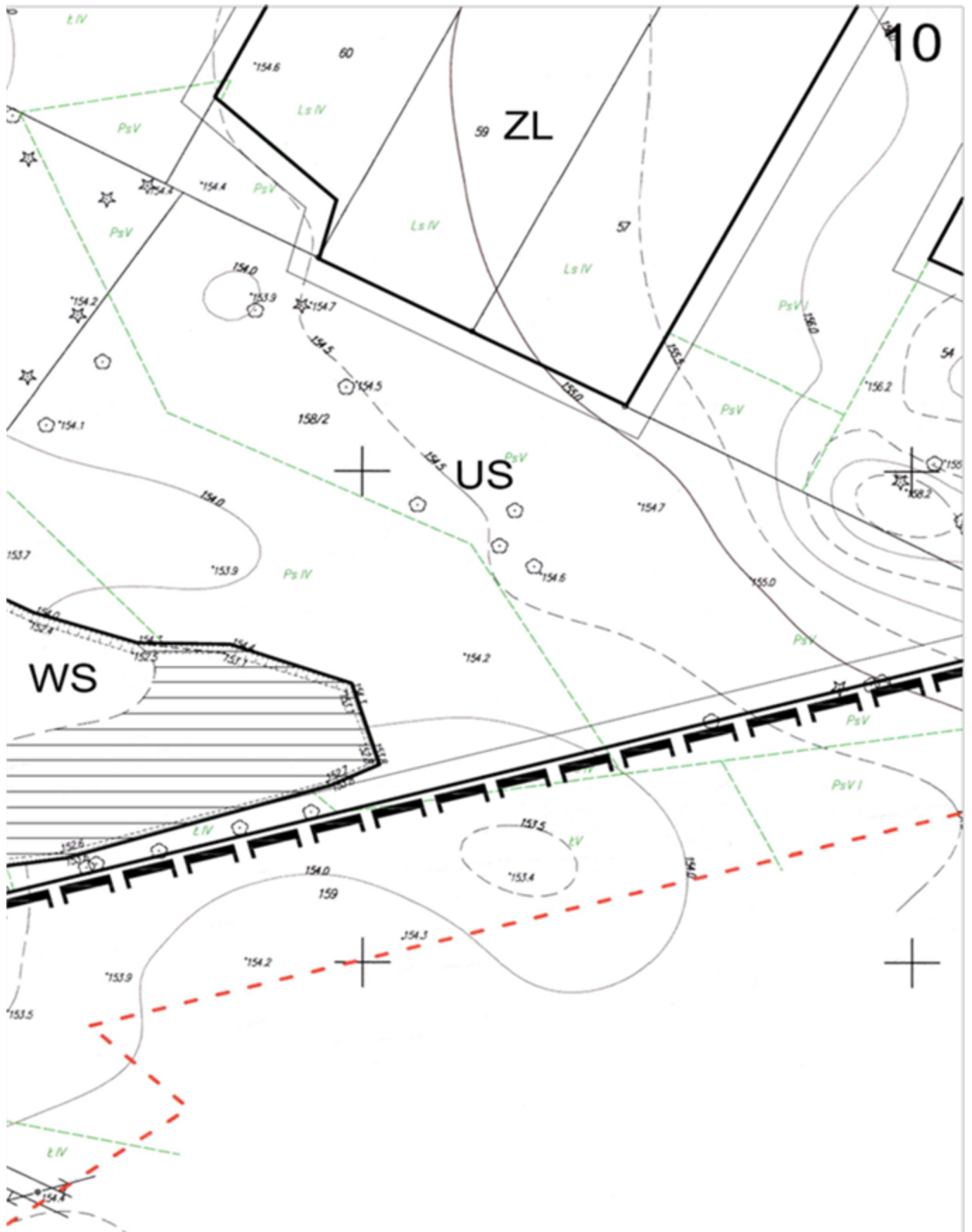


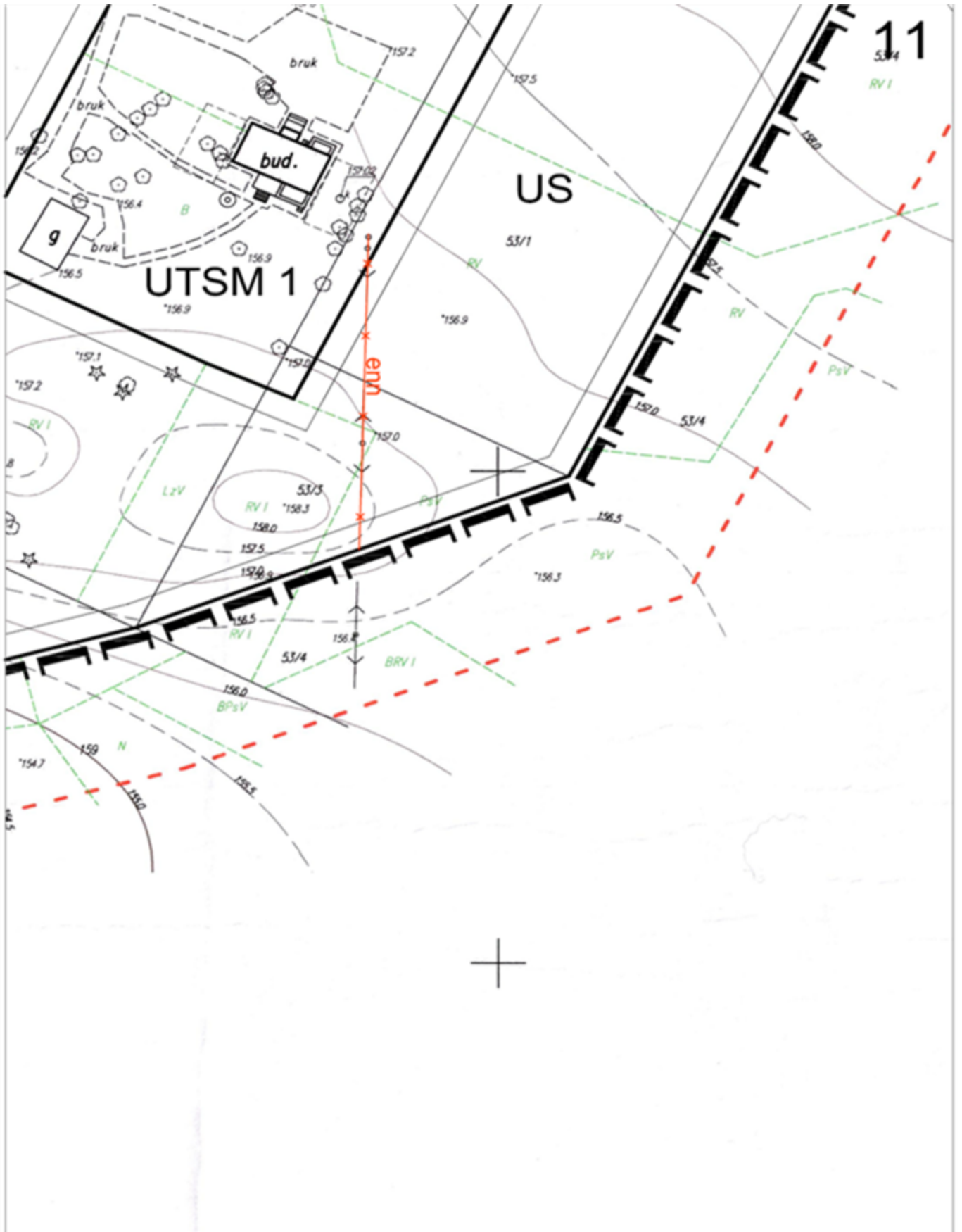


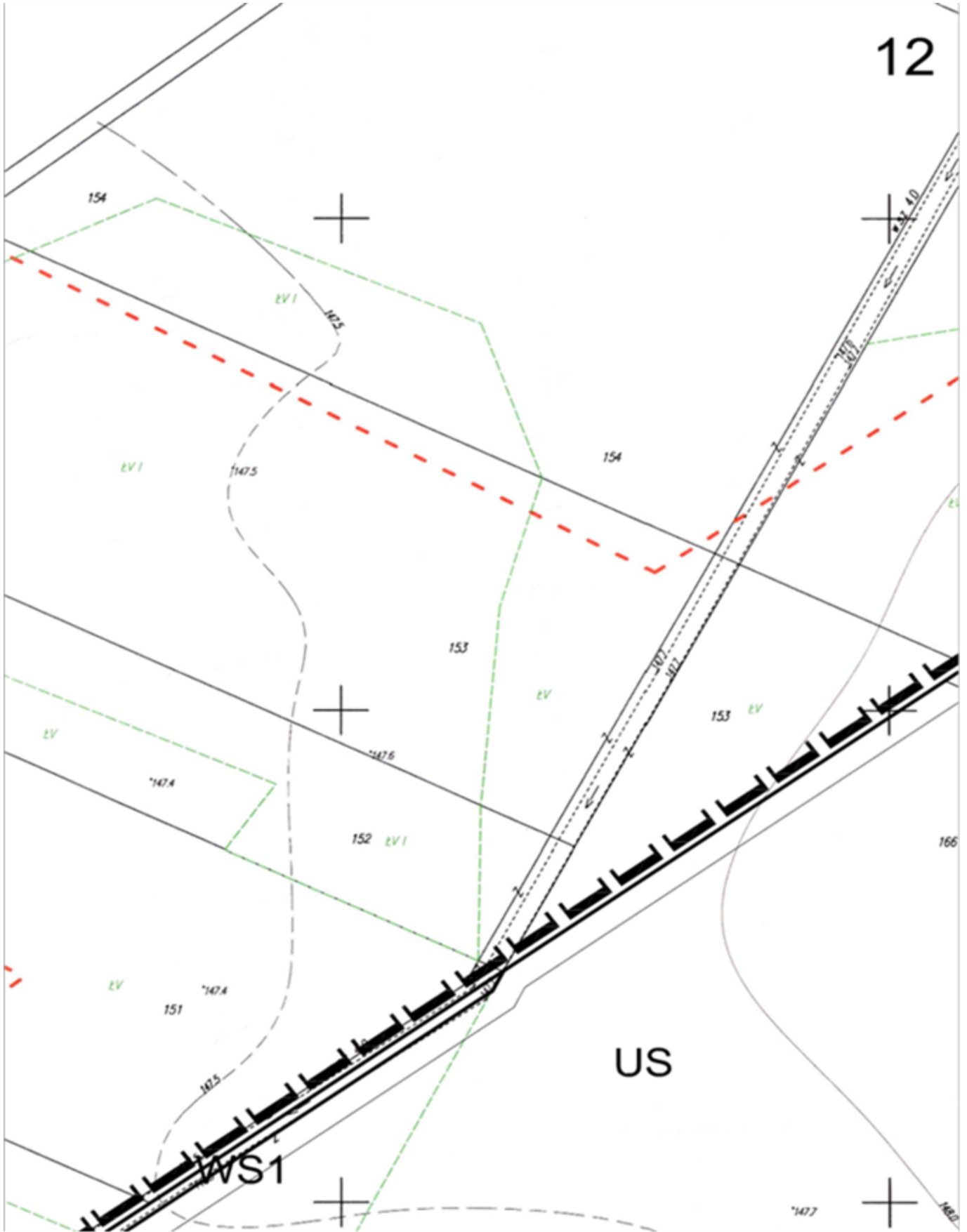


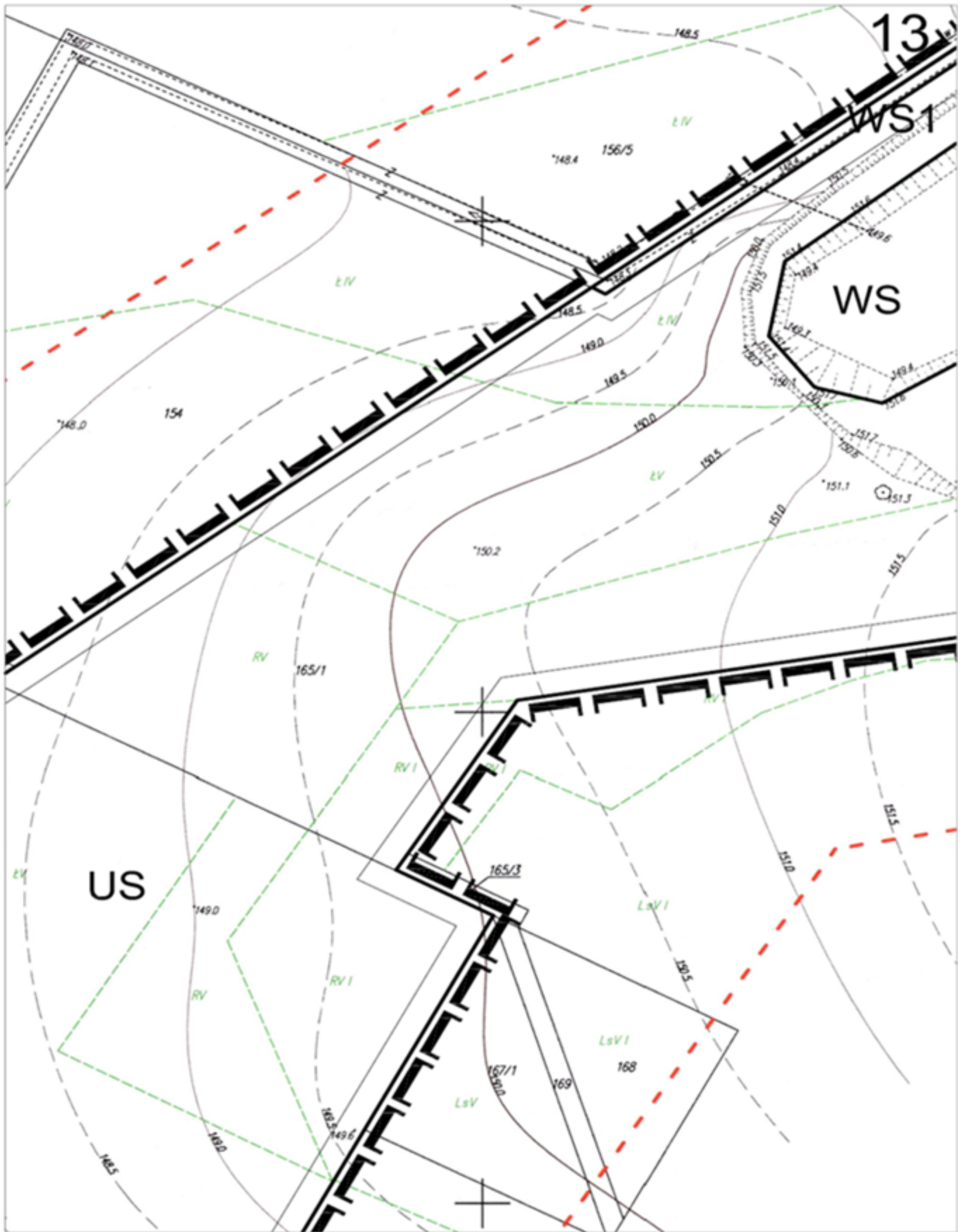


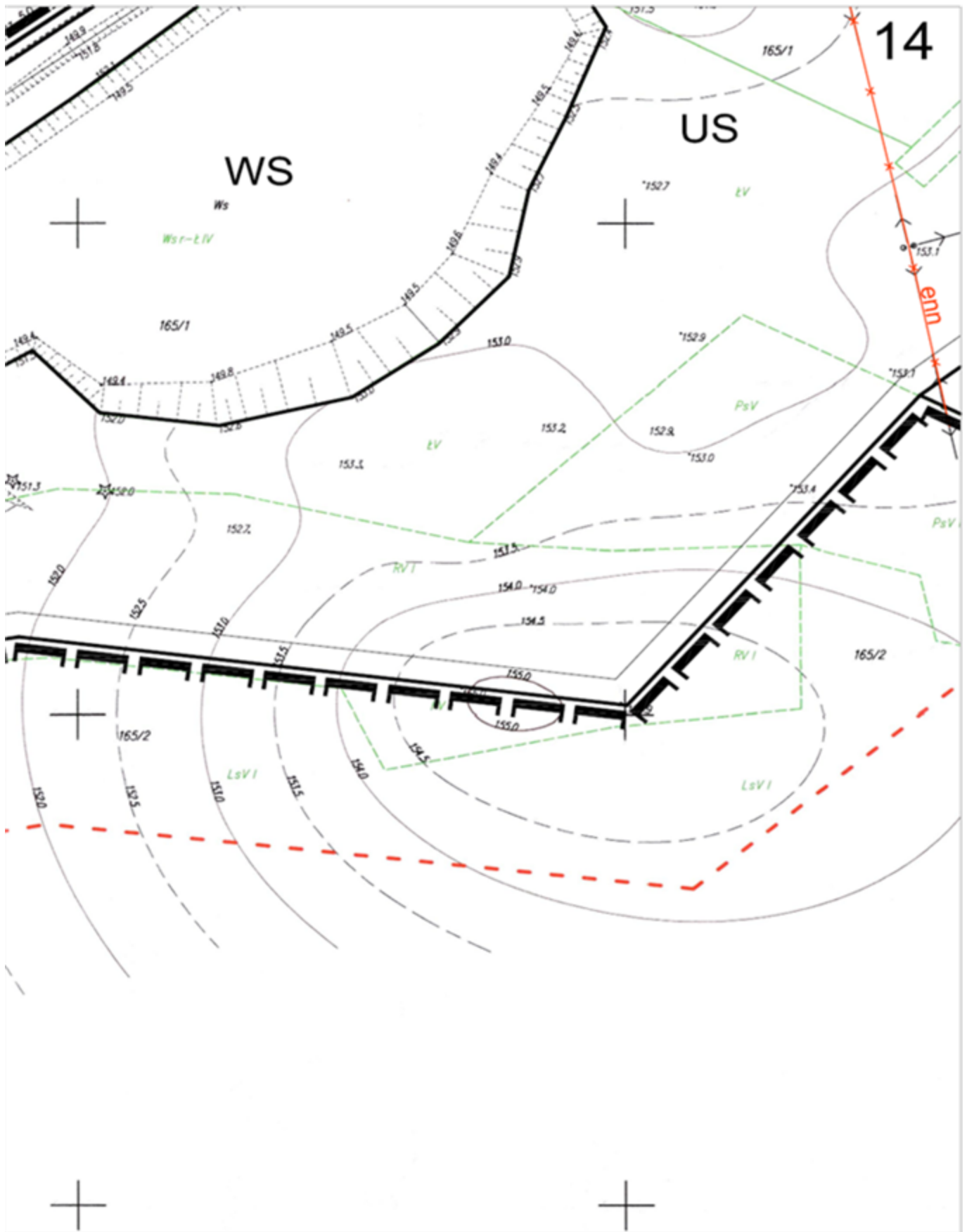


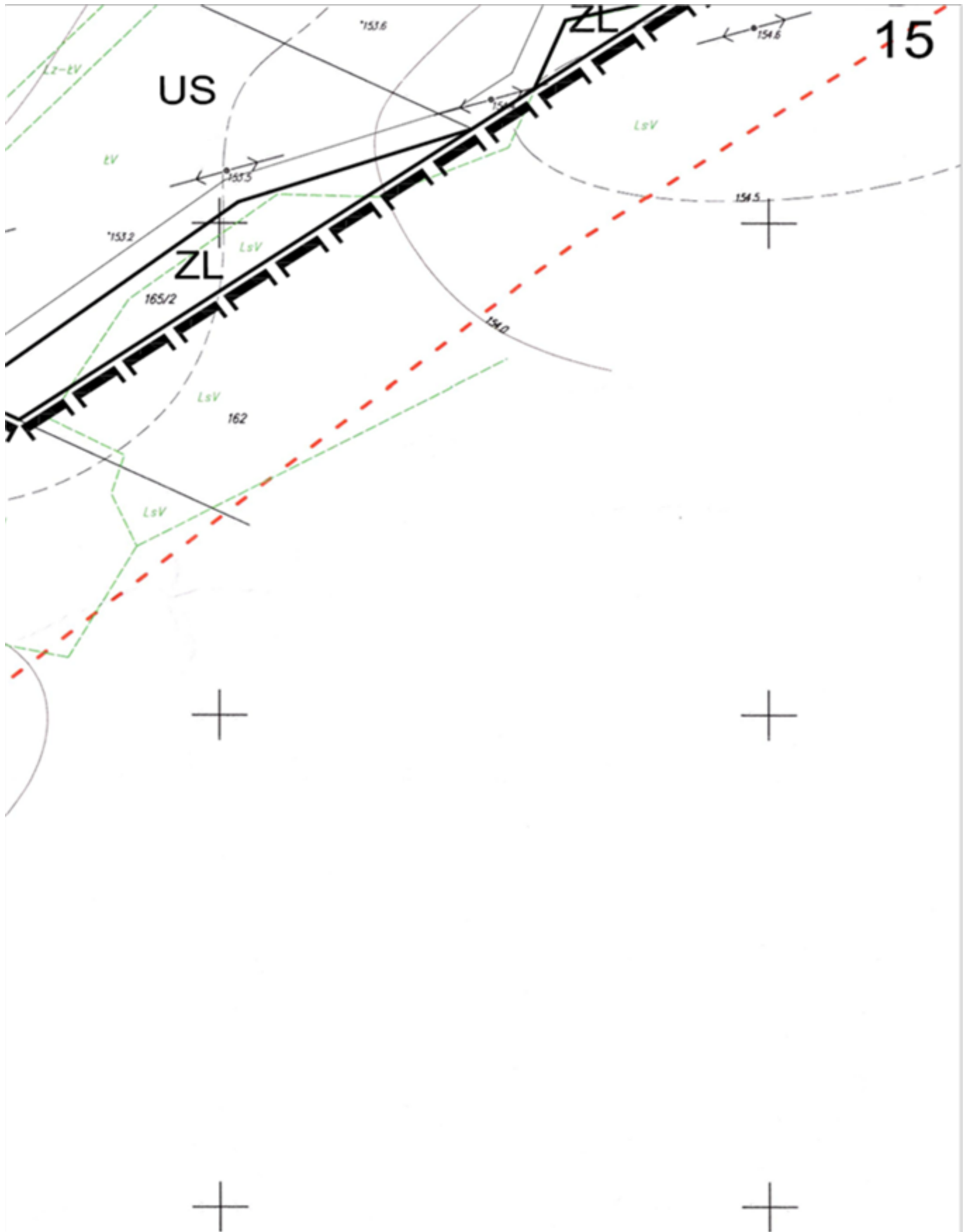


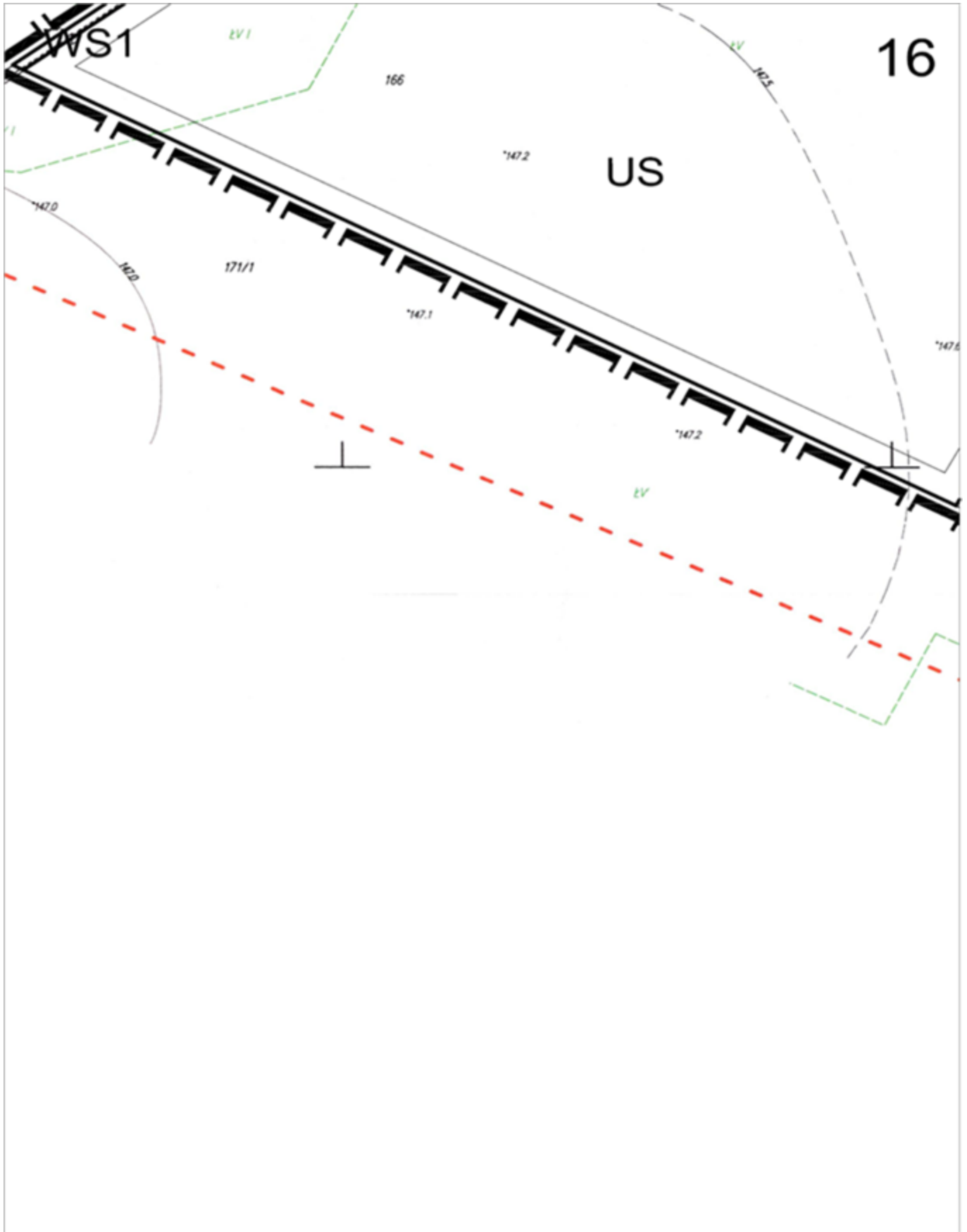


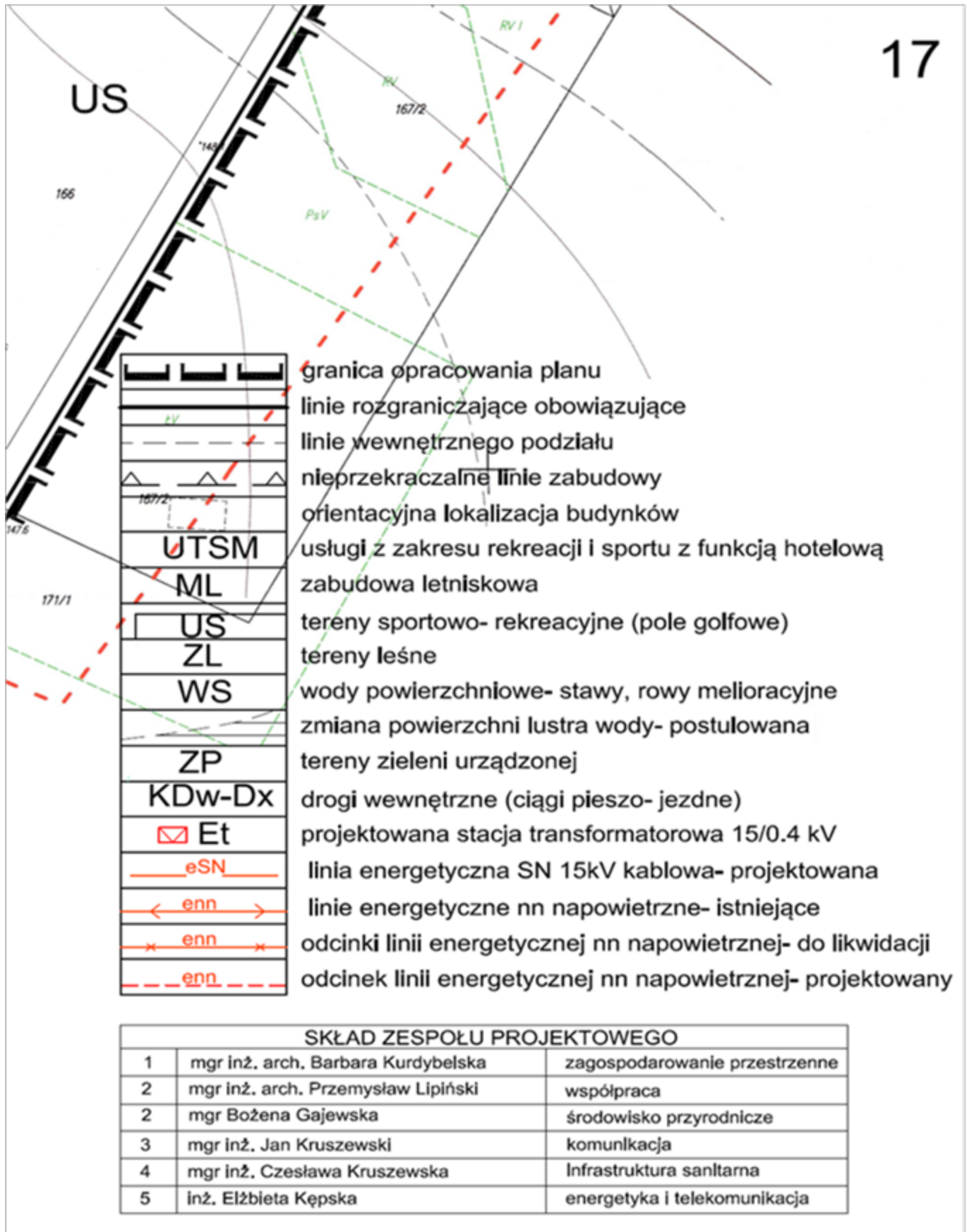












Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr X/77/2011
Rady Miejskiej w Zabłudowie
z dnia 27 października 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych przez Burmistrza Zabłudowa uwag, wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Gnieciuki w gminie Zabłudów, w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 24 czerwca do 15 lipca 2011 r. i 14 dni po jego wyłożeniu.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Miejska stwierdza, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Gnieciuki wniesiono jedną uwagę w trybie przepisów art.17 pkt 10 i 11 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zm.) która została uwzględniona.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr X/77/2011
Rady Miejskiej w Zabłudowie
z dnia 27 października 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z ustaleń planu, należących do zadań własnych gminy.

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Rada Miejska ustala sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Gnieciuki w gminie Zabłudów, należących do zadań własnych Gminy.

Według ustaleń zawartych w "Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu", Gmina nie poniesie kosztów związanych z wykupem gruntów, wykonaniem dróg wewnętrznych oraz infrastruktury technicznej, gdyż wszelkie koszty związane z realizacją planu poniesie inwestor, właściciel terenu objętego planem.

W przyszłości, po zrealizowaniu przedmiotowego planu, Gmina będzie miała przychody z tytułu podatków od nieruchomości oraz działalności gospodarczej terenów rekreacyjno-sportowych.