

**UCHWAŁA NR XXXV/323/2018  
RADY MIEJSKIEJ W ZABŁUDOWIE**

z dnia 25 kwietnia 2018 roku

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obszarze wsi Protasy, Łubniki i Zwierki, gmina Zabłudów, w rejonie drogi powiatowej Nr 1469B oraz drogi gminnej Nr 145/4**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875 i 2232 oraz z 2018 r. poz. 130) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, poz. 1566) uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.  
PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w obszarze wsi Protasy, Łubniki i Zwierki, gmina Zabłudów, w rejonie drogi powiatowej Nr 1469B oraz drogi gminnej Nr 145/4, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabłudów” uchwalonego uchwałą Nr XXIX/179/05 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 26 listopada 2005 r., zmienionego uchwałami 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. oraz Nr XXXI/290/2018 z dnia 14 lutego 2018r.

**§ 2. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w obszarze wsi Protasy, Łubniki i Zwierki, gmina Zabłudów, w rejonie drogi powiatowej Nr 1469B oraz drogi gminnej Nr 145/4, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni około 54ha położony w: obszarze wsi Protasy, Łubniki i Zwierki, gmina Zabłudów, w rejonie drogi powiatowej Nr 1469B oraz drogi gminnej Nr 145/4.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – stanowiący rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Zabłudów.

**§ 3. 1.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15°;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej,

- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;
- 4) **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć ścianą zewnętrzną budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 4;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy usługowej** – należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć ścianą zewnętrzną budynku usługowego w kierunku sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 4;
- 8) **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, występów dachowych, wiat;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 11) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań współdziałających istniejących i projektowanych elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 12) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 13) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi, obiekty małej architektury;
- 14) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zielen towarzysząca 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.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole i oznaczenia terenów;

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy i nieprzekraczalne linie zabudowy usługowej, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
  - a) elementów zewnętrznych budynków takich jak: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku,
  - b) klatek schodowych, przedsionków i wiatrołapów o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku,
  - c) przebudowy i nadbudowy istniejących budynków;
  - d) stacji transformatorowych i innych budynków z zakresu infrastruktury technicznej;
- 5) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 6) tereny stref ochronnych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny lub orientacyjny, w tym: przebieg jezdni, infrastruktury technicznej, lokalizacja miejsc postojowych, proponowane podziały działek, projektowane budynki.

§ 5. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole cyfrowo-literowe, w których człon cyfrowy jest porządkowy (numerujący poszczególne tereny), a człon literowy określa następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) **MN/U** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz usług;
- 2) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) **US/ZP** – tereny usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej;
- 4) **R** – tereny upraw rolnych
- 5) **KDZ** – tereny dróg zbiorczych;
- 6) **KDL** – tereny dróg lokalnych;
- 7) **KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 8) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 9) **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka.

2. Symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe terenu, które może być uzupełnione przeznaczeniem uzupełniającym terenu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi obowiązującymi dla poszczególnych terenów.

## **DZIAŁ II.**

### **USTALENIA OGÓLNE PLANU**

#### **Rozdział 1.**

#### **Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego**

§ 6. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż określonej ustaleniami planu, z możliwością wyłącznie remontu i przebudowy oraz z zastrzeżeniem pkt 4 i 5;
- 2) ustala się kolorystykę budynków, z wyłączeniem budynków istniejących:

- a) elewacje:
    - tynkowane w kolorach jasnych, stonowanych, z wyłączeniem kolorów z grupy: niebieskich, fioletowych, zielonych i różowych,
    - z zastosowaniem materiałów tradycyjnych (kamień, cegła, drewno) lub szkła.
  - b) dachy – od barwy ceglastej do ciemnobrązowej lub grafitowej;
- 3) na całym obszarze planu dopuszcza się:
- a) stosowanie dachów płaskich i symetrycznych o kącie nachylenia połaci dachowej do 20° na parterowych budynkach gospodarczych i garażowych,
  - b) stosowanie dachów o geometrii i nachyleniu połaci nawiązującej do budynku istniejącego w przypadku jego rozbudowy lub nadbudowy.
- 4) do czasu realizacji planu dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie z ich dotychczasowym wykorzystaniem;
- 5) w istniejących gospodarstwach rolnych położonych na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną (MN) i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługi (MN/U) dopuszcza się możliwość rozbudowy budynków gospodarczych pod warunkiem, że łączna powierzchnia wszystkich zabudowań gospodarczych nie przekroczy 500m<sup>2</sup>;
- 6) w strefach ochronnych:
- a) zakazuje się lokalizacji budowy nowych obiektów kubaturowych oraz rozbudowy istniejących;
  - b) powierzchnie utwardzone, dojścia i dojazdy należy wykonać z elementów rozbieralnych.

## **Rozdział 2.**

### **Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 7. W zakresie kształtowania zieleni ustala się wprowadzenie:

- 1) nowych nasadzeń za 1 wycięte drzewo w obrębie terenu inwestycji;
- 2) zachowanie drzewostanu na terenie 3.1US/ZP z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych.

§ 8. Ustala się następujący dopuszczalny poziom hałasu w środowisku:

- 1) na terenach o symbolach MN oraz MN/U - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) na części terenów o symbolach MN ograniczonych nieprzekraczalną linią zabudowy usługowej - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 3) na terenach US/ZP - jak dla terenów przeznaczonych na cele usługowe.

§ 9. W zakresie gospodarki odpadami ustala się prowadzenie zagospodarowania odpadów w oparciu o plan gospodarki odpadami.

## **Rozdział 3.**

### **Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem występuje jeden zabytek archeologiczny (stanowisko), ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków:

- Protasy, stanowisko nr 1 (AZP 38-88/1) – osada z okresu XVI-XVII w., położone na działkach nr geod. 77/1 i 78/1 (dane z 1988 r.).

2. W przypadku kolizji inwestycji z zabytkiem (stanowiskiem) archeologicznym, wymienionym w §10 ust. 1, należy przeprowadzić ratownicze badania wykopaliskowe, zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 11.** W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym odpowiednie wojewódzkie służby konserwatorskie lub Burmistrza Miasta Zabłudowa.

#### **Rozdział 4.**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

**§ 12. 1.** W skład przestrzeni publicznych wchodzi:

1) drogi publiczne;

2) teren oznaczony symbolem 3.1US/ZP;

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2:

1) nakazuje się stosowanie ujednoczonych zasad oznakowania ulic,

2) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych niezwiązanych z drogami, w tym tymczasowych, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;

3) w pasach drogowych dopuszcza się:

a) lokalizację elementów oznakowania miejskiego systemu informacji,

b) lokalizację obiektów małej architektury,

c) lokalizację obiektów związanych bezpośrednio z obsługą komunikacji zbiorowej,

d) lokalizację infrastruktury technicznej,

e) nasadzenie drzew w liniach rozgraniczających dróg.

4) w pasie drogowym drogi powiatowej dopuszcza się lokalizowanie obiektów, o których mowa w pkt. 3 zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 5.**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych**

**§ 13.** Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziem.

#### **Rozdział 6.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym**

**§ 14.** Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów do scalenia i podziału nieruchomości.

**§ 15.** 1. Linie rozgraniczające tereny publiczne stanowią podstawę do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działek budowlanych:

- 1) na terenach MN - 900m<sup>2</sup> ;
- 2) na pozostałych terenach nie ustala się.

3. Ustala się minimalną szerokość frontów działek budowlanych w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- 1) 24 m w przypadku zabudowy wolnostojącej;
- 2) 12 m w przypadku zabudowy bliźniaczej.

4. Minimalna powierzchnia i szerokość działek budowlanych uzyskanych w wyniku podziału terenu zawarta w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy działek:

- 1) wydzielonych wcześniej;
- 2) pozostających po wydzieleniu dróg publicznych i wewnętrznych;
- 3) przeznaczonych do przyłączenia na poprawę warunków zagospodarowania innych działek;
- 4) przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej;
- 5) przeznaczonych pod dojazdy i drogi wewnętrzne.

5. Dopuszcza się:

- 1) inne podziały na działki budowlane niż wskazane na rysunku planu;
- 2) podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania działek sąsiednich;
- 3) wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 7.**

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

**§ 16.** Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:
  - a) dróg i terenów komunikacji;
  - b) obiektów związanych z gospodarką wodno-ściekową;
  - c) obiektów związanych z zaopatrzeniem w wodę;
  - d) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.
- 2) obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 20 m;
- 3) przeszkód lotniczych;
- 4) obiektów budowlanych mogących stanowić źródło żerowania ptaków;
- 5) usług gospodarowania odpadami w zakresie przetwarzania i zbierania;
- 6) baz transportowych i budowlanych;
- 7) stacji paliw.

**§ 17.** W zakresie obrony cywilnej ustala się:

- a) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- b) możliwość usytuowania awaryjnego ujęcia wody pitnej ze studni o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dościa od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m na terenie o symbolu 3.1US/ZL.
- c) system alarmowania mieszkańców w przypadku zagrożenia przez projektowane syreny o promieniu słyszalności nie większym niż 500 m.

**§ 18.** Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi na terenie objętym planem należy zapewnić m.in. wymagania w zakresie dojazdów pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z wymaganiami przepisów warunków technicznych.

**§ 19. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów lub ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:**

- 1) w strefie ochronnej gazociągu wysokiego ciśnienia DN 100 relacji Grabówka – Lubiejewo, wyznaczonej na rysunku planu, w której obowiązuje:
  - a) zakaz lokalizacji zabudowy,
  - b) obowiązek zapewnienia swobodnego dojazdu do sieci infrastruktury technicznej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu,
  - c) zakaz sadzenia drzew i krzewów w pasie 4 m (2 m od osi gazociągu),
  - d) zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji;
- 2) w strefie graniczonego użytkowania wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 20.** 1. Obsługę komunikacyjną zapewniają:

- 1) drogi układu podstawowego: 1KDZ (droga powiatowa Nr 1469B),
- 2) drogi układu obsługującego: 2KDL, 3KDL, 4KDD
- 2) drogi wewnętrzne: 5KDW, 6KDW, 7KDW, 8KDW, 9KDW, 10KDW, 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW, 16KDW i 17KDW.

2. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne:

- 1) dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - a) 1KDZ – droga powiatowa nr 1469B, klasy Z – zbiorcza, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z odczytem geometrycznym na rysunku planu, z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
  - b) 2KDL – droga gminna, klasy L – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z odczytem geometrycznym na rysunku planu, z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
  - c) 3KDL – droga gminna, klasy L – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z odczytem geometrycznym na rysunku planu, z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
  - d) 4KDD – droga gminna, klasy D – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z odczytem geometrycznym na rysunku planu, z jezdnią 1x2 pasy ruchu;

2) dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 5KDW do 17KDW - o szerokościach w liniach rozgraniczających 10,0 m, z jezdnią 1x2 pasy ruchu.

3. Na terenach nie przeznaczonych pod komunikację dopuszcza się drogi wewnętrzne o szerokości min. 5,0 m.

4. Dla terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych, o których mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

**§ 21.** 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

1) lokalizacja miejsc postojowych w granicach inwestycji, według wskaźników:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – minimum 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 mieszkanie,

b) zabudowa usługowa:

- handel – minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,

- gastronomia – minimum 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,

c) usługi inne niż wymienione w lit. b – minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej;

2) w przypadkach szczególnych, dla funkcji nie wymienionych w pkt 1, liczbę miejsc postojowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia inwestycyjnego;

3) Realizacja miejsc postojowych, przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 9.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 22.** 1. W zakresie lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

a) rodzaje i lokalizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i na terenach przewidzianych w planie pod lokalizację infrastruktury, zgodnie ze schematami infrastruktury technicznej i zasadami rozrządu określonymi na rysunku planu,

b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania);

2) dopuszcza się:

a) zachowanie, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej,

b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w pkt 1 lit. a, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu uzbrojenia określonych na rysunku planu,

c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,



- d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej przedstawionej na rysunku planu,
- e) lokalizację infrastruktury technicznej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu,
- f) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich terenów zgodnie z ustaleniami planu.

**§ 23.** W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) zasilanie z miejskiej sieci wodociągowej jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę,
- b) doprowadzenie wody do odbiorców z obszaru objętego planem z istniejącej sieci wodociągowej w sąsiednich ulicach oraz z projektowanej sieci wodociągowej,

2) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody.

**§ 24.** W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się:

1) do sieci kanalizacji sanitarnej,

2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników szczelnych na nieczystości.

**§ 25.** W zakresie zagospodarowania wód opadowych:

1) ustala się:

- a) grunt w granicach własnej działki i rowy wodne – jako podstawowe odbiorniki wód opadowych,
- b) odprowadzenie zanieczyszczonych wód opadowych (z terenów dróg, obszarów usługowych i innych obszarów zanieczyszczonych) – wyłącznie po ich uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w obowiązujących przepisach do odbiorników, o których mowa w lit. a,
- c) odprowadzenie wód opadowych o małym stopniu zanieczyszczenia (z terenów zieleni, ciągów pieszych, dachów oraz innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia) do odbiorników, o których mowa w lit. a;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

- a) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych (oczka wodne, stawy, rowy);

3) zakazuje się odprowadzania wód opadowych na jezdnie dróg lub do rowów przydrożnych.

**§ 26.** W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

- a) uzyskiwania energii z promieniowania słonecznego (solarnej), gruntu (geotermalnej), wody (hydrotermalnej) lub zawartej w innych nośnikach,
- b) wykorzystania energii elektrycznej,

c) spalania gazu ziemnego, oleju opałowego, propanu-butanu,

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację sieci służących do przesyłania energii ze źródeł określonych w pkt 1,
- b) stosowanie indywidualnych źródeł ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW, wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

**§ 27.** W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:

1) ustala się:

- a) sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
- b) doprowadzenie gazu z istniejącej miejskiej sieci gazowej zlokalizowanej poza granicami opracowania;

2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników paliw gazowych.

**§ 28.** W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych lub napowietrznych niskiego napięcia.

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę istniejących linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia,
- b) zmianę przebiegu projektowanych linii niskiego i średniego napięcia w granicach określonego terenu,

3) ustala się strefę technologiczną dla linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV w granicach po 5 m po obu stronach linii, licząc od skrajnego przewodu linii,

4) w strefie technologicznej o której mowa w pkt 3:

- a) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej,
- b) dopuszcza się lokalizację innych budowli i urządzeń na warunkach określonych przez gestora sieci na podstawie obowiązujących norm i przepisów.

**§ 29.** Ustala się obsługę telekomunikacyjną:

1) w zakresie urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych – za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli ziemnych rozdzielczych;

2) w zakresie urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) – za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli ziemnych;

3) w zakresie łączności telefonii bezprzewodowej z istniejącej sieci stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanej poza granicami planu i stacji projektowanych z zastrzeżeniem pkt 4.

4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na całym obszarze planu,

- a) na terenach oznaczonych symbolami MN wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu;
- b) stacje bazowe telefonii cyfrowej umieszczone wyłącznie na budynkach.

## Rozdział 10.

### Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 30. Jeżeli istniejące zagospodarowanie terenu jest niezgodne z ustalonym w planie, dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji ustaleń planu.

## DZIAŁ III.

### Ustalenia szczegółowe planu

§ 31. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.1-1.20MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.6MN oraz 1.7MN, w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się zabudowę usługową w pasie terenu ograniczonym linią zabudowy usługowej z zakazem przedsięwzięć, o których mowa w § 6 oraz:

- a) warsztatów mechaniki pojazdowej, lakierni, zakładów wulkanizacyjnych oraz innych związanych z usługami motoryzacyjnymi;
- b) warsztatów stolarskich,
- c) warsztatów ślusarskich,
- d) zakładów kamieniarskich,
- e) zakładów wyrobu materiałów budowlanych,
- f) usług pogrzebowych.

3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,5,
  - c) teren biologicznie czynny: minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość budynków – do 9 m,
  - e) geometria dachów, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3 -dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej 35-45°;
  - f) forma zabudowy mieszkaniowej wyłącznie wolnostojąca lub bliźniacza;
- 2) obsługa komunikacyjna - od otaczających ulic;
- 3) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 20.

5. Dla terenów 1.9MN, 1.10MN, 1.11MN, 1.15MN, 1.19MN, w pasie terenu ograniczonym liniami zabudowy w sąsiedztwie cieku wodnego, ustala się:

- 1) zakaz zabudowy;
- 2) zakaz podnoszenia rzędnej terenu;

3) zakaz wykonywania utwardzeń.

6. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

**§ 32.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2.1MN/U** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usług** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie do 50 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 1,0,
  - c) teren biologicznie czynny - minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość budynków: 10 m,
  - e) geometria dachów - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe;
- 2) obsługa komunikacyjna - od otaczających ulic;
- 3) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 20.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

**§ 33.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3.1US/ZP** przeznacza się pod **tereny usług sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 w ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się lokalizację obiektów infrastruktury technicznej.

3. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenu, o którym mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

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

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:
  - a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie do 30 % powierzchni działki budowlanej,
  - b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,3,
  - c) teren biologicznie czynny - minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość budynków: 10 m,
  - e) geometria dachów - dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe;
- 2) obsługa komunikacyjna: od ulicy 4KDD oraz 3KDL.

5. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie przewiduje się wzrostu ich wartości z tego tytułu.

**§ 34.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **4.1E, 4.2E, 4.3E i 4.4E** przeznacza się pod **urządzenia infrastruktury technicznej - elektrycznej** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Ustalenia ogólne obowiązujące dla terenów, o których mowa w ust. 1, zostały określone w dziale II.

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

1) teren biologicznie czynny:

- minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej,

2) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg lub z działek sąsiednich;

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie przewiduje się wzrostu ich wartości z tego tytułu.

**§ 35.** 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5.1R** przeznacza się pod **tereny upraw rolnych**.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

a) obszar stanowi istniejące tereny rolne;

b) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych;

c) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych;

d) nakazuje się zachowanie istniejących zadrzewień, zakrzewień;

e) dopuszcza się lokalizację dróg stanowiących dojazd do użytków rolnych;

f) dopuszcza się lokalizację rowów odwadniających;

g) dopuszcza się realizację kładek, przejść i przejazdów przez rowy odwadniające pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności cieku;

h) dopuszcza się umocnienie skarp rowów odwadniających;

i) dopuszcza się zakrycie rowów odwadniających pod warunkiem zachowania ciągłości cieku;

j) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie przewiduje się wzrostu ich wartości z tego tytułu.

**DZIAŁ IV.**  
**Przepisy końcowe**

§ 36. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Rady Miejskiej w Zabłudowie NrXXVII/140/01 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 25 maja 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów (Dz. Urz. Woj. Podl. z 2001 r. Nr 21, poz.364).

§ 37. Przeznacza się na cele nieleśne – 1,45 ha gruntów leśnych na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego, wyrażonej decyzją znak: DMG-III.7151.22.2017 z dnia 28 listopada 2017r.

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zabłudowa.

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

Wiceprzewodniczący  
Rady

**Mariusz Turczewski**





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr  
XXXV/323/2018  
Rady Miejskiej w Zabłudowie  
z dnia 25 kwietnia 2018 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w obszarze wsi Protasy, Łubniki i Zwierki, gmina Zabłudów, w rejonie drogi powiatowej Nr 1469B oraz drogi gminnej Nr 145/4.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 z późn. zm.), w związku z art. 18 ww. ustawy 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. z 2017 r. poz. 1405 z późn. zm.), rozstrzyga się, co następuje:

**I. Nie uwzględnia się w całości uwag dotyczących:**

- 1) przesunięcia osi drogi 7KDW w kierunku zachodnim w celu zachowania całych działek od strony wschodniej,
- 2) zniesienia zakazu lokalizacji na terenie objętym planem przedsięwzięć zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w celu umożliwienia rozwoju produkcji rolniczej na terenie działki 74/15, obręb Protasy,
- 3) zachowania funkcji zabudowy zagrodowej i produkcji rolnej na działce 74/15, obręb Protasy,
- 4) wyłączenia z opracowania planu działki o nr 74/15, obręb Protasy,
- 5) wstrzymania uchwalenia planu do czasu stwierdzenia przez WSA w Białymstoku, czy uchwalona przez Radę Miejską w Zabłudowie zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabłudów przyjęta uchwałą nr XXIX/264/2017 z dnia 22 listopada 2017 r. została podjęta bez naruszenia prawa.



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr  
XXXV/323/2018  
Rady Miejskiej w Zabłudowie  
z dnia 25 kwietnia 2018 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów w obszarze wsi Protasy, Łubniki i Zwierki, gmina Zabłudów, w rejonie drogi powiatowej Nr 1469B oraz drogi gminnej Nr 145/4.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Zabłudów, które będą finansowane ze środków własnych Gminy Zabłudów z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.