

UCHWAŁA NR.....
RADY MIEJSKIEJ W ZBŁUDOWIE
z dnia2018 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi
Gnieciuki w gminie Zabłudów (tereny rekreacyjne)**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000 i 1349) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073, 1566 i z 2018r. poz. 1496), w związku z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I – POSTANOWIENIA OGÓLNE

§.1 Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Gnieciuki w gminie Zabłudów (tereny rekreacyjne) 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 2018 r.

§.2 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Gnieciuki w gminie Zabłudów (tereny rekreacyjne), 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 o powierzchni około 48 ha położony w obrębie geodezyjnym wsi Gnieciuki, na południowy zachód od drogi wojewódzkiej nr 685.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik Nr 1, o którym mowa w ust.1 oraz:

-)1 załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
-)2 załącznik Nr 3 – określający sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

§.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 liniach zabudowy nieprzekraczalnych – 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 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,

-)4 powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
-)5 terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
-)6 terenie inwestycji – należy przez to rozumieć obszar objęty wnioskiem w sprawie pozwolenia na budowę lub inną formą administracyjną zgłoszenia budowy, przy czym w przypadku jego wydzielenia z większej nieruchomości pozostała jej część musi spełniać wymagania odnośnie powierzchni zabudowy, terenu biologicznie czynnego oraz ilości miejsc postojowych określonych w planie;
-)7 terenowych urządzeniach sportowo-rekreacyjnych - należy przez to rozumieć urządzone boiska, pola golfowe, bieżnie, tory wrotkarskie, korty tenisowe, urządzenia do ćwiczeń i rekreacji i podobne obiekty usytuowane na wolnym powietrzu;
-)8 zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekty służące zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym z zakresu zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej, o której mowa w warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
-)9 zabudowie letniskowej – należy przez to rozumieć budynku rekreacji indywidualnej przeznaczone do okresowego wypoczynku;
-)10 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);
-)11 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 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 granice obszaru objętego planem;
-)2 linie rozgraniczające;
-)3 symbole oznaczenia terenów;
-)4 linie zabudowy nieprzekraczalne.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i postulatywny.

DZIAŁ II – USTALENIA PLANU

ROZDZIAŁ 1. Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy.

§ .5 1. Teren oznaczony symbolem **1U,US,ZP** przeznacza się pod usługi z zakresu z zakresu turystyki, sportu i rekreacji oraz zieleni urządzoną.

.2 Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie podstawowe przewiduje się realizację budynków o funkcji hotelowej, pensjonatowej, gastronomicznej i innych obiektów i urządzeń na potrzeby turystyki, sportu i rekreacji, dróg wewnętrznych, parkingów oraz obiektów i urządzeń towarzyszących.

.3 Na terenie, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się funkcję mieszkaniową wyłącznie dla osób związanych z funkcjonowaniem, obsługą i dozorem obiektów, o których mowa w ust. 2, stanowiącą nie więcej niż 20 % powierzchni użytkowej usługowej.

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

-)1 maksymalna powierzchnia zabudowy – 30% terenu inwestycji;
-)2 minimalny teren biologicznie czynny – 40 % terenu inwestycji;
-)3 maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6;
-)4 wysokość budynków – do 12 m w kalenicy;
-)5 dachy głównych połaci dachowych o symetrycznym spadku i nachyleniu od 30° do 45°;
-)6 miejsca postojowe (z wyjątkiem zabudowy letniskowej) bilansowane również na potrzeby terenu 2US,ZP,WS zgodnie z § 23.

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

-)1 istniejące budynki przeznacza się do zachowania z możliwością przebudowy, nadbudowy i rozbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania na funkcje zgodne z planem;
-)2 projektowana zabudowa wymaga indywidualnej formy przestrzennej, stanowiącej dominantę krajobrazową w otwartej przestrzeni wody i zieleni;
-)3 architektura budynków powinna nawiązywać do architektury budownictwa miejscowego, zaleca się stosowanie ganków, podcieni, okapów;
-)4 place gospodarcze należy lokalizować w sposób jak najmniej widoczny z drogi wojewódzkiej i przestrzeni dostępnej dla klientów (np. przysłonić budynkami, zielenią izolacyjną lub innymi elementami zagospodarowania);
-)5 istniejące zadrzewienia na gruncie leśnym, niekolidujące z zabudową należy zachować i przystosować do pełnienia funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej;
-)6 zagospodarowanie terenu należy wzbogacić obiektami małej architektury;
-)7 zieleni urządzoną należy kształtować z dbałością o rodzimy skład gatunkowy;
-)8 obsługa komunikacyjna z drogi wojewódzkiej nr 685.

§.6 1 Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2US,ZP,WS** przeznacza się pod usługi sportu i rekreacji, zieleni urządzonej i wody powierzchniowej.

.2 Na terenie, o których mowa w ust. 1, jako przeznaczenie podstawowe przewiduje realizację terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ścieżek spacerowych, zabudowy letniskowej na wynajem i innych budynków na potrzeby rekreacji i wypoczynku, oraz obiektów i urządzeń towarzyszących i niezbędnych dojazdów.

.3 Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się:

- 1) funkcję mieszkaniową dla osób związanych z funkcjonowaniem, obsługą i dozorem obiektów, o których mowa w ust.1, realizowaną postaci jednego wolnostojącego, jednorodzinnego budynku mieszkalnego, parterowego z poddaszem;
- 2) zabudowę letniskową, realizowaną indywidualnie na wydzielonych działkach, przyległych do dróg 6KDW i 7KDW na warunkach określonych w §7 (obszar dopuszczenia lokalizacji indywidualnej zabudowy letniskowej oznaczono na rysunku planu).

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

-)1 maksymalna powierzchnia zabudowy – 5 % terenu;
-)2 minimalny teren biologicznie czynny – 90 % terenu;
-)3 maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,1;
-)4 wysokość budynków – do 8 m;
-)5 dachy głównych połaci dachowych o symetrycznym spadku i nachyleniu od 30° do 42°;
-)6 maksymalna kubatura poszczególnych budynków – 800 m³;
-)7 miejsca postojowe zgodnie z § 23 – z wyjątkiem zabudowy letniskowej bilansowane na terenie 1U,US,ZP.

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

-)1 zabudowa wymaga indywidualnej formy przestrzennej, niewielkiej kubaturowo wkomponowanej krajobrazowo w otwartą przestrzeń zieleni i wody;
- 2) architektura budynków powinna nawiązywać do architektury tradycyjnego budownictwa wiejskiego, zaleca się stosowanie ganków, podcieni, okapów i tradycyjnych materiałów wykończeniowych (drewno, kamień polny);
- 3) istniejące stawy pozostawia się do zachowania z możliwością zmiany lustra wody i modyfikacji brzegów;
- 4) brzegi stawów należy wzbogacić roślinnością wodną i na gruncie oraz ukształtować i zagospodarować w sposób umożliwiający bezpośredni dostęp do wody – wskazane pomosty, kładki;
- 5) należy zachować drożność przepływu wody w istniejących rowach;
- 6) istniejące zadrzewienia na gruncie leśnym, niekolidujące z zabudową należy zachować i przystosować do pełnienia funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej;

- 7) zieleni urządzonej należy kształtować z dbałością o rodzimy skład gatunkowy;
- 8) zagospodarowanie terenu należy wzbogacić obiektami małej architektury;
- 9) istniejące linie napowietrzne niskiego napięcia przeznacza się do zachowania lub przebudowy;
- 10) obsługa komunikacyjna – z dróg 6KDW, 7KDW i drogami wewnętrznymi poprzez teren 1U,US,ZP;
- 11) drogi wewnętrzne należy ograniczyć do niezbędnego minimum, miejsca postojowe wyłącznie dla zabudowy letniskowej.

§.7 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolami **3ML** przeznacza się pod zabudowę letniskową wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

.2 Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

-)1 maksymalna powierzchnia zabudowy – 20 % działki budowlanej;
-)2 minimalny teren biologicznie czynny – 70 % działki budowlanej;
-)3 maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,3;
-)4 wysokość budynków – do 8 m;
-)5 dachy głównych połaci dachowych o symetrycznym spadku i nachyleniu od 30° do 42°;
-)6 kubatura poszczególnych budynków – nie większa 800 m³;
-)7 miejsca postojowe zgodnie z § 23.

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

- 1) architektura budynków powinna nawiązywać do architektury tradycyjnego budownictwa wiejskiego, zaleca się stosowanie ganków, podcieni, okapów i tradycyjnych materiałów wykończeniowych (drewno, kamień polny);
- 2) istniejące zadrzewienia na gruncie leśnym, niekolidujące z zabudową należy zachować i przystosować do pełnienia funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej;
- 3) zieleni urządzonej należy kształtować z dbałością o rodzimy skład gatunkowy;
- 4) zagospodarowanie terenu należy wzbogacić obiektami małej architektury;
- 5) obsługa komunikacyjna – z dróg przyległych.

§.8 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4R** to istniejący teren rolny, który przeznacza się do dalszego rolniczego użytkowania w sposób dotychczasowy, tj. wyłącznie pod uprawy.

§.9 Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **5KD-G, 6KDW, 7KDW i 8KDW** przeznacza się pod komunikację zgodnie z ustaleniami § 22.

§.10 Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **9ZL** przeznacza się do dalszego leśnego użytkowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ 2. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ .11 1. W obszarze planu nie występują elementy objęte prawnymi formami ochrony przyrody.

.2 W ramach ochrony lokalnych wartości przyrodniczych i krajobrazowych ustala się:

-)1 zachowanie lasu na terenie 9 ZL;
-)2 zachowanie pozostałych lasów i zadrzewień niekolidujących z przyszłym zagospodarowaniem i ich przystosowanie do pełnienia funkcji parkowej;
-)3 zachowanie istniejących stawów z możliwością zwiększenia lustra wody i innego ukształtowania linii brzegowej oraz zachowanie rowów z możliwością meandryzacji ich koryta z uwzględnieniem ustaleń §20;
-)4 zagospodarowanie terenu, wolnego od zabudowy i infrastruktury, zielenią urzędową, stanowiącą harmonijne uzupełnienie planowanej zabudowy, podkreślającą jej walory przestrzenne i użytkowe wprowadzając nasadzenia tradycyjnych gatunków rodzimych;
-)5 możliwość zmiany ukształtowania terenu, w tym tworzenie pagórków i zbiorników wodnych.

§ .12 Wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczanych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

§ .13 W zakresie ochrony wód powierzchniowych i gruntowych ustala się zakaz wprowadzania do wód lub do ziemi – ścieków i wód opadowych nie spełniających obowiązujących norm.

§ .14 W zakresie ochrony akustycznej przy realizacji inwestycji należy stosować rozwiązania indywidualne tłumiące np. odpowiednio dobrane ściany oraz stolarkę okienną i drzwiową.

§ .15 W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów w oparciu o plan gospodarki odpadami oraz regulamin utrzymania czystości i porządku na terenie gminy Zabłudów.

ROZDZIAŁ 3. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ .16 Na terenie planu nie występują obiekty dziedzictwa kulturowego, zabytki, ani dobra kultury współczesnej.

ROZDZIAŁ 4. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ .17 Na terenie planu nie występują przestrzenie publiczne.

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

§ .18 Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych.

ROZDZIAŁ 6 . Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ .19 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się terenów do objęcia procedurą scalenia i podziału nieruchomości.

.2 Przewiduje się podziały istniejących nieruchomości w celu wydzielenia działek budowlanych na potrzeby realizacji zabudowy lotniskowej na terenie oznaczonym symbolem 3ML i ewentualnie na terenie 2US,ZP,WS przyległych do dróg 6KDW i 7KDW.

.3 Ustala się następujące parametry działek budowlanych dla zabudowy lotniskowej:

- 1) powierzchnia działki – nie mniej niż 800 m²;
- 2) szerokość działki – nie mniej niż 20 m.

.4 Dopuszcza się inne podziały nieruchomości, jeżeli:

- 1) związane są z komunikacją, urządzenia infrastruktury technicznej lub poprawą warunków zagospodarowania istniejących działek
- 2) wydzielają oddzielne tereny inwestycyjne w oparciu projekt realizacyjny docelowego zagospodarowania całego obszaru w granicach planu.

ROZDZIAŁ 7. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ .20 1. Na obszarze objętym planem występują sztuczne zbiorniki wodne - stawy oraz rów melioracyjny – szczegółowy.

2. Eksploatacja obiektów i urządzeń wymienionych w ust. 1 musi być zgodna z wymogami przepisów ustawy Prawo wodne.

§ .21 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 szczególnych.

ROZDZIAŁ 8. Zasady obsługi komunikacyjnej

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

- 1) drogą publiczną wojewódzką nr 685, główną, której fragment oznaczony symbolem 5KD-G znajduje się w granicach planu (w istniejących liniach rozgraniczających);
- 2) drogami wewnętrznymi należącymi do gminy, których fragmenty oznaczone symbolami 6KDW,7KDW i 8KDW znajdują się w granicach planu (10 m w liniach rozgraniczających).

2. Do bezpośredniej obsługi komunikacyjnej poszczególnych obiektów budowlanych należy przewidzieć wewnętrzne drogi dojazdowe o szerokości odpowiedniej do obsługi

planowanego zamierzenia budowlanego, zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w obowiązujących w tym zakresie przepisach szczególnych

§ .23 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc postojowych w granicach inwestycji (w tym miejsc postojowych dla osób niepełnosprawnych);

-)1 usługi sportu i rekreacji – 15 miejsc postojowych na 100 użytkowników;
-)2 handel – 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni sprzedaży;
-)3 gastronomia – 12 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych;
-)4 hotele, obiekty zamieszkania zbiorowego – 20 miejsc postojowych na 100 miejsc noclegowych;
-)5 usługi inne, niż wymienione w pkt 1-4 – 18 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
-)6 zabudowa letniskowa – 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 lokal.

2. Oprócz miejsc postojowych dla użytkowników usług zgodnie ze wskaźnikami określonymi w ust. 1 należy zapewnić, w zależności od indywidualnych potrzeb, dodatkowe miejsca postojowe dla zatrudnionego personelu.

ROZDZIAŁ 9. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ .24 1. 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 czerpana woda nie będzie odpowiadała ustalonym normom jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi.

§ .25 1. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się:

- 1) odprowadzenie ścieków na terenach oznaczonych symbolami: 1U,US,ZP i 2US,ZP,WS (z uwzględnieniem ust. 2) – do projektowanej na własnym terenie oczyszczalni ścieków, a po ich oczyszczeniu do wód powierzchniowych lub do gruntu w granicach własnego terenu (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);
- 2) odprowadzenie ścieków na terenie oznaczonym symbolem 3ML – do zbiorników szczelnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków zlokalizowanych w granicach działek, zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

2. Dla zabudowy lotniskowej, o której mowa w §6 ust. 3 pkt 2 dopuszcza się odprowadzenie ścieków zgodnie z ustaleniami ust. 1 pkt 2.

§ .26 1. W zakresie **odprowadzenia wód opadowych** ustala się:

-)1 odprowadzenie wód opadowych z dachów obiektów i innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia (układ czysty) – powierzchniowo do gruntu na użytkowanym terenie;
-)2 odprowadzenie wód opadowych ze szczelnych powierzchni utwardzonych o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi takich jak drogi dojazdowe 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 wód powierzchniowych lub do gruntu na użytkowanym terenie.

§ .27 1. W zakresie **zaopatrzenia w ciepło** do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody użytkowej ustala się stosowanie lokalnych indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

-)1 odzyskiwania energii solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach;
-)2 spalania paliw np.: – olej opałowy, biomasa i inne – z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska.

2. Dopuszcza się zastosowanie innych systemów służących do wytwarzania i przesyłania energii cieplnej w oparciu o nowe technologie – z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.

§ .28 1. **Zasilanie w energię elektryczną** terenu objętego planem ustala się z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych niskiego napięcia. Istniejące urządzenia należy dostosować do zwiększonego obciążenia.

.2 W przypadku braku technicznych i ekonomicznych możliwości zasilania projektowanych obiektów z istniejących urządzeń należy przewidzieć nowe w zależności od potrzeb.

.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.

§ .29 W zakresie **obsługi telekomunikacyjnej** ustala się wykorzystanie wszystkich dostępnych systemów telekomunikacyjnych z zachowaniem obowiązujących przepisów odrębnych.

RODZIAŁ 10. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

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

§ .31 1. Dla działek nr 63,64/1,64/2, 65,66, 129/3, 151, 152, 153, 154, 156/3 i 156/5 ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści

procent).

.2 Dla pozostałych działek w granicach planu, nie ustala się stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie zmienia się ich przeznaczenia.

DZIAŁ III. POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ .32 Przeznacza się na cele nieleśne – 3,7917 ha gruntów leśnych na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego (decyzja DGN-III.7151.21.1.2018 z dnia 26 czerwca 2018 r.).

§ .33 W związku z uchwaleniem planu uchyla się uchwałę Nr X/77/2011 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 27 października 2011 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Gneciuki w gminie Zabłudów.

§ .34 Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zabłudowa.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Załącznik Nr 2
do uchwały Nr.....
Rady Miejskiej w Zabłudowie
z dnia.....

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Gnieniuki w gminie Zabłudów
(tereny rekreacyjne)**

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 do projektu planu nie wniesiono uwag.

Załącznik Nr 3

do uchwały Nr.....

Rady Miejskiej w Zabłudowie

z dnia.....

Sposób realizacji zapisanych w planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Gneciuki w gminie Zabłudów (tereny rekreacyjne) inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania.

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 obszarze planu nie przewiduje się realizacji infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy.

Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2018 r. poz. 446 r. poz. ze zmianami) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2017 r. poz.1073).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Gnieciuki w gminie Zabłudów (tereny rekreacyjne) przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXII/190/2017 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 26 stycznia 2017 r. Teren objęty granicami opracowywanego planu położony jest w obrębie geodezyjnym wsi Gnieciuki i obejmuje obszar o łącznej powierzchni około 48 ha, dla którego obowiązują ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr X/77/2011 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 27 października 2011 r. i tereny sąsiednie nieobjęte granicami planu.

Zgodnie z art. 9 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalenia studium są wiążące dla organów gminy przy sporządzaniu planów miejscowych, przy czym w myśl art. 20 ww. ustawy plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium.

Tereny wsi Gnieciuki zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów”, położone są w **strefie B – obszarze rolno - osadniczym**. "Wiodącą funkcją strefy jest produkcja rolna (...). W strefie tej spod zainwestowania wyklucza się występujące tu niewielkie kompleksy leśne, jak i cały system drobnych dolin i cieków wodnych, ponieważ są to obszary, które dzięki swym walorom i wartościom stanowią elementy systemu przyrodniczego gminy.

Oprócz istniejącej sieci osadniczej możliwy jest dalszy jej rozwój, jak też rozwój urządzeń obsługi rolnictwa i innych urządzeń usługowych oraz rozwój agroturystyki."

Wobec powyższych zapisów w prowadzenie w tej strefie działalności i zabudowy usługowej związanej z turystyką, rekreacją lub wypoczynkiem nie naruszałoby ustaleń Studium. Również i inne ustalenia Studium nie świadczyłyby o sprzeczności. Jednak wyprzedzająco sporządzono zmianę studium, która zwiększyła możliwości rozwoju funkcji rekreacyjno-wypoczynkowych w obszarze gminy nie tylko w obrębie Gnieciuk, na określony terenie, ale ustalając kierunki dalszego rozwoju tych funkcji również na innych terenach jako ważnej gałęzi rozwoju gospodarczego gminy Zabłudów.

Projekt planu składa się z części tekstowej oraz z części graficznej: rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały (sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 – co spełnia wymagania art. 16 ust.1 ustawy)

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, z zachowaniem jej jawności i przejrzystości. W projekcie planu, w poszczególnych rozdziałach, ujęto zagadnienia wymagane ustawą, uwzględniając interes prywatny i publiczny. Uwzględniono zarówno prawo własności, jak i prawo do podejmowania działań, które pozwolą zrealizować zasadę zrównoważonego rozwoju i służyć będą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty lokalnej. Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, rozumianego jako kształtowanie przestrzeni w sposób tworzący harmonijną całość z uwzględnieniem w uporządkowanych relacjach wszelkich uwarunkowań i wymagań funkcjonalnych, społeczno-gospodarczych, środowiskowych oraz kompozycyjno-estetycznych.

Opracowanie projektu planu poprzedziły analizy. Rozpoznano stan środowiska, uwarunkowania prawne i przestrzenne.

Do projektu planu sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko. Projekt planu wraz z prognozą został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko,

określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 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 ze zm). Zapewniono udział społeczny przy opracowywaniu projektu planu poprzez umożliwienie składania wniosków, uwag, uczestnictwo w dyskusji publicznej.

W okresie opracowywania projektu planu nie wpłynął żaden wniosek od osób fizycznych. Nie wpłynęły również uwagi.

W wyniku realizacji projektu planu Gmina Zabłudów nie poniesie jakichkolwiek kosztów związanych z realizacją infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy. Zasilanie w wodę i odprowadzenie ścieków zostanie rozwiązane indywidualnie.

Po realizacji inwestycji zgodnej z ustaleniami planu dochód gminy może wzrosnąć z uwagi na podatek przedsiębiorcy odprowadzany corocznie za powierzchnię gruntu zajętego pod działalność gospodarczą i powierzchnię użytkową budynków wykorzystywanych na jej potrzeby.