

UCHWAŁA NR

z dnia 2019 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie rzeki Białej oraz drogi krajowej nr 19, we wsi Kuriany w gminie Zabłudów - etap 1.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2019 r. poz. 506 z późn. zm.¹⁾) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.²⁾) uchwala się, co następuje:

**DZIAŁ I.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie rzeki Białej oraz drogi krajowej nr 19, we wsi Kuriany w gminie Zabłudów etap 1, 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., Nr XXXI/290/2018 z dnia 14 lutego 2018r. oraz Nr VI/43/2019 z dnia 26 marca 2019 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie rzeki Białej oraz drogi krajowej nr 19, we wsi Kuriany w gminie Zabłudów - etap 1, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,99 ha, położony we wsi Kuriany w gminie Zabłudów pomiędzy: drogą krajową nr 19, rzeką Białą oraz działkami o numerach 264/11, 264/6 i 263/2.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia w sprawie 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) **banerze reklamowym (transparencie)** – należy przez to rozumieć formę tablicy reklamowej tekstylnej lub wykonanej z innego materiału elastycznego, montowanej w sposób inny niż za pomocą stelaża;
- 2) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15°, z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np. łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik;
- 3) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej,
- 4) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;
- 5) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;

¹⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 1309, 1571, 1696 i 1815.

²⁾Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009, 1524, 1696, 1716 i 1815.

- 6) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 5;
- 7) **literniczo-graficznej formie przestrzennej** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe, w tym neon, w formie przestrzennych liter i elementów graficznych, umieszczane na ścianach budynków bezpośrednio lub za pomocą stelaża;
- 8) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, parkingi, obiekty małej architektury;
- 9) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz oraz występów dachowych;
- 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 11) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;
- 12) **reklamie remontowo-budowlanej** – należy przez to rozumieć tablicę reklamową umieszczoną na rusztowaniu, ogrodzeniu lub wyposażeniu placu budowy, stosowaną wyłącznie w trakcie formalnie prowadzonych robót budowlanych;
- 13) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 14) **slupie ogłoszeniowo-reklamowym** – należy przez to rozumieć urządzenie reklamowe w formie walca lub graniastosłupa prostego prawidłowego, służące do umieszczania ogłoszeń i informacji;
- 15) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 16) **szyldzie typu „semafor”** – należy przez to rozumieć szyld montowany prostopadle do płaszczyzny ściany budynku;
- 17) **teren** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 18) **zabudowie usługowej** – należy przez to rozumieć budynki użyteczności publicznej i zamieszkania zbiorowego, a także przeznaczone do wykonywania wytwórczości drobnej tj. wytwarzania produktów jednostkowych na zamówienie klienta detalicznego, w tym np: krawiec, szewc, introligator, jubiler;
- 19) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 20) **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;
- 21) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

2. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale i niewymienionych w ust. 1, należy stosować definicje zawarte w innych obowiązujących przepisach.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu (załącznik Nr 1) są ustaleniami obowiązującymi:

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

- 4) linie doliny rzeki;
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne, z odstępstwem dla 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,
- 6) klasyfikacja ulic – dróg publicznych i wewnętrznych;
- 7) zasady rozrządu infrastruktury technicznej.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, niewymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, miejsc postojowych i innych elementów lokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic.

3. W odniesieniu do liniowych oznaczeń graficznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 i 2 oraz pkt 4, 5 i 6 za rzeczywistą lokalizację należy przyjmować oś linii.

§ 5. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbol literowy, który określa następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) **U** – zabudowa usługowa;
- 2) **KDW** – droga wewnętrzna.

DZIAŁ II.

USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 6. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) formę architektoniczną budynków tworzącą kompozycyjną całość, o jednorodnym rodzaju wykończenia i kolorystyce w przypadku realizacji budynków w obrębie jednego terenu,
 - b) kolorystykę ścian budynków:
 - tynkowane w kolorach jasnych, stonowanych, z wyłączeniem kolorów z grupy: niebieskich, fioletowych, zielonych i różowych,
 - z zastosowaniem materiałów tradycyjnych (kamień, cegła, drewno) lub szkła,
 - c) kolorystykę pokrycia dachów (nie dotyczy dachów płaskich) - od barwy ceglastej do ciemnobrązowej lub grafitowej;
- 2) dopuszcza się dla budynków usługowych - kolorystykę wynikającą z barw firmowych lub patronackich.

§ 7. 1. Ustala się następujące zasady lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) na budynkach – zgodnie z ust. 3;
- 2) wolno stojących – zgodnie z ust. 4.
 2. Zakazuje się lokalizacji tablic i urządzeń reklamowych:
 - 1) innych i w sposób inny niż określono w ust. 3 i 4;
 - 2) na budynkach – innych niż szyldy;
 - 3) w formie banerów i reklamy naklejanej na okna i drzwi budynków;
 - 4) w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, tablic i znaków informacyjnych w sposób utrudniający ich widoczność i odczytanie;
 - 5) na terenach zieleni urządzonej oraz w szpalerach drzew i na drzewach;
 - 6) ze zmienną ekspozycją obrazu, projekcjami świetlnymi i elementami ruchomymi oraz o zmiennym natężeniu światła;

7) w sposób przesłaniający okna, drzwi i inne istotne elementy budynku oraz detale ich wystroju architektonicznego, w tym m. in.: balustrady, gzymsy, pilastry, portale – nie dotyczy reklam remontowo-budowlanych.

3. W zakresie lokalizacji szyldów na budynkach ustala się:

1) miejsca ich sytuowania i formy:

a) na frontowej ścianie budynku oraz w strefie wejść do budynku w formie:

- tablic reklamowych,
- szyldów typu „semafor”,
- literniczo-graficznych form przestrzennych,

b) na rusztowaniu - w formie reklamy remontowo-budowlanej;

2) gabaryty:

a) tablic reklamowych:

- wysokość - maksimum 0,5 m,
- wysięg poza lico ściany - maksimum 0,15 m,

b) szyldów typu „semafor”:

- wysokość - maksimum 0,5 m,
- wysięg poza lico ściany - maksimum 0,7 m,

c) literniczo-graficznych form przestrzennych umieszczanych w miejscach, o których mowa w pkt 1 lit. a:

- wysokość - maksimum 0,5 m,
- wysięg poza lico ściany - maksimum 0,15 m,

3) zasady sytuowania:

a) nie więcej niż 1 szyld o powierzchni maksymalnej 1,5 m² na 1 lokal, w którym prowadzona jest działalność, z zastrzeżeniem lit. b,

b) odległość między szyldami a tablicami i znakami informacyjnymi zlokalizowanymi na tej samej ścianie budynku – minimum 1,2 m,

c) ujednolicone formaty szyldów, w tym równa wysokość i równe odstęp między nimi - w ramach poszczególnych stref budynków określonych w pkt 1.

4. W zakresie lokalizacji wolno stojących tablic i urządzeń reklamowych ustala się:

1) miejsca sytuowania i formy:

a) na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową - w formie tablic reklamowych oraz pylonów reklamowych,

b) w przestrzeniach publicznych, o których mowa w § 12 ust. 1 - w formie słupów ogłoszeniowo-reklamowych;

2) gabaryty:

a) tablic reklamowych:

- wysokość - maksimum 5 m,
- powierzchnia ekspozycyjna - maksimum 12 m²,
- szerokość - maksimum 4 m,

b) słupów ogłoszeniowo-reklamowych:

- wysokość - maksimum 4,7 m,
- szerokość - maksimum 1,6 m,

c) pylonów reklamowych:

- wysokość - maksimum 7 m
- szerokość - maksimum 2 m;

3) zasady sytuowania:

a) minimalne odległości:

- od drogi krajowej nr 19 - 10 m od najbliższej krawędzi jezdni drogi krajowej,
- od elementów tablic i znaków informacyjnych usytuowanych po tej samej stronie drogi - 30 m,
- od znaków drogowych - 20 m,
- od krawężników jezdni - 2,5 m,
- od budynków - 10 m,

b) ujednolicone formaty tablic i urządzeń reklamowych oraz równe odstępy między nimi - w ramach poszczególnych nieruchomości.

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu. Kształtowanie krajobrazu

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

§ 9. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się dopuszczalny poziom hałasu jak dla terenów przeznaczonych na cele usługowe.

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki archeologiczne, zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w gminnej ewidencji zabytków oraz niebędące zabytkami dobra kultury współczesnej.

§ 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 służby konserwatorskie lub Burmistrza Miasta Zabłudowa.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzi droga wewnętrzna KDW.

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

1) dopuszcza się lokalizację:

- a) słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
- b) tablic i znaków informacyjnych,
- c) obiektów małej architektury i oświetlenia,
- d) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) drzew, krzewów i roślinności niskiej;

2) ustala się stosowanie ujednoliconej formy obiektów, o których mowa w pkt 1;

3) zakazuje się lokalizacji:

- a) ogrodzeń,
- b) budynków oraz obiektów tymczasowych.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 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 ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

2. Dopuszcza się:

- 1) podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania działek sąsiednich;
- 2) wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Podziały nieruchomości nie mogą wymuszać nowych zjazdów z drogi krajowej a obsługę komunikacyjną wydzielonych działek należy zapewnić z dróg publicznych niższych kategorii lub z dróg wewnętrznych.

4. Nie ustala się minimalnej i maksymalnej wielkości działek uzyskiwanej w wyniku podziału nieruchomości.

5. Zakazuje się podziałów w celu wydzielenia garaży, budynków gospodarczych oraz obiektów tymczasowych.

Rozdział 7.

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

§ 15. Na całym obszarze objętym planem zakazuje się:

- 1) lokalizacji funkcji usługowej w inny sposób, niż w obiektach zamkniętych;
- 2) obiektów budowlanych mogących stanowić źródło żerowania ptaków;
- 3) gospodarowania odpadami (nie dotyczy wstępnego przechowywania odpadów przez ich wytwórcę).

§ 16. 1. Ustala się strefy techniczne wzdłuż infrastruktury technicznej o następujących szerokościach:

- 1) dla sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej i telekomunikacyjnej - określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu;
- 2) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz rowów i cieków skanalizowanych (obustronnie od osi sieci):
 - a) o średnicy od Dn 200 do Dn 300 włącznie – 2,0 m,
 - b) o średnicy od Dn 301 do Dn 400 włącznie – 3,0 m,
 - c) o średnicy większej od Dn 400 – 4,0 m;
- 3) dla linii elektroenergetycznych (obustronnie od osi linii):
 - a) średniego napięcia 15kV kablowych – 0,5 m,
 - b) średniego napięcia 15 kV napowietrznych:
 - dla przewodów izolowanych - 5 m,
 - dla przewodów nieizolowanych - 7 m,
 - c) wysokiego napięcia 400 kV napowietrznej linii zlokalizowanej poza granicami opracowania, której strefa ochronna wchodzi w granice planu – 35 m.

2. W strefach technicznych, o których mowa w ust. 1, z zastrzeżeniem ust. 3:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający dostęp do sieci infrastruktury technicznej;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy zastosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie obiektów.

3. W strefach technicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 3 lit. c:

1) dopuszcza się lokalizację budynków przeznaczonych na pobyt ludzi, pod warunkiem spełnienia przepisów odrębnych i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii energetycznych, warunków eksploatacji linii energetycznych oraz warunków dotyczących przebywania ludzi w sąsiedztwie linii energetycznych w strefie elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego;

2) zakazuje się:

a) lokalizacji nowych budynków mieszkalnych i budynków zamieszkania zbiorowego,

b) tworzenia hałd, nasypów i nasadzenia roślinności o wysokości powyżej 2 m (dotyczy korony drzewa) w odległości mniejszej niż 10 m od rzutu pionowego skrajnego przewodu linii 400 kV.

4. W odniesieniu do sieci gazowych obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu terenu na podstawie przepisów w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

§ 17. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

1) lokalizację ukryć w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP w budynkach zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć na terenach przyległych do budynków);

2) dostosowanie elektroenergetycznych stacji transformatorowych do centralnego systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;

3) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej - z projektowanych studni głębinowych o wydajności minimum 7,5 l/os/dobę i promieniu dościa od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m;

4) system alarmowania w przypadku zagrożenia - przez syreny alarmowe o promieniu słyszalności nie większym niż 500 m;

5) drogi ewakuacji ludności - drogą krajową nr 19 zlokalizowaną poza granicą opracowania;

6) drogi przewozu substancji niebezpiecznych - drogą krajową nr 19 zlokalizowaną poza granicą opracowania.

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

Rozdział 8.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19. 1 Teren oznaczony na rysunku planu symbolem KDW- przeznacza się pod drogę wewnętrzną wraz z infrastrukturą techniczną;

2. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

1) ulicę układu podstawowego - drogą krajową nr 19 zlokalizowaną poza granicami planu będącą w bezpośrednim sąsiedztwie terenu objętego opracowaniem z wykorzystaniem istniejących zjazdów z zastrzeżeniem ust. 3;

2) drogę wewnętrzną KDW.

3. Dopuszcza się zmianę lokalizacji istniejących zjazdów, zmiany ich funkcji lub parametrów po uprzednim uzyskaniu zgody zarządcy drogi krajowej.

4. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 1 pkt 2: KDW – droga wewnętrzna,

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

6. W zakresie zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) ustalenia dotyczące zasad lokalizacji infrastruktury technicznej zostały określone w rozdziale 9;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację obiektów małej architektury,
- b) lokalizację drzew, krzewów i roślinności niskiej.

7. Szerokość drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających ustala się według odczytu geometrycznego na rysunku planu.

8. Dla terenu, o którym mowa w ust. 2, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

§ 20. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc postojowych w granicach działki budowlanej:

1) zabudowa usługowa:

- a) administracja, biura – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- b) handel – 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
- c) obiekty gastronomiczne – 10 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
- d) hotele, zamieszkanie zbiorowe – 15 miejsc postojowych na 100 łóżek,

2) zabudowa usługowa inna, niż wymieniona w pkt 1 – 10 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

2. Ustala się, że do powierzchni użytkowej służącej obliczeniu ilości miejsc postojowych, nie wlicza się powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych, zapleczy socjalnych oraz powierzchni miejsc postojowych wbudowanych.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 21. W zakresie zasad lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) zasady lokalizacji i rodzaje 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 infrastruktury 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, z uwzględnieniem wszystkich terenów objętych ustaleniami planu.

§ 22. 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 obrębie planu oraz w sąsiednich ulicach i z projektowanej sieci wodociągowej,
- 2) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody.

§ 23. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

- 1) ustala się odprowadzenie do sieci kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków,
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do tymczasowych zbiorników bezodpływowych funkcjonujących do czasu powstania możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 24. W zakresie zagospodarowania wód opadowych:

- 1) ustala się następujące odbiorniki wód opadowych i roztopowych:
- a) grunt w granicach własnej działki i rowy wodne – jako podstawowe odbiorniki wód opadowych,
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
- a) do istniejącej sieci kanalizacji deszczowej zlokalizowanej w obszarze objętym opracowaniem,
- b) 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 oraz do urządzeń sieci kanalizacji deszczowej służącej odwodnieniu drogi krajowej.

§ 25. 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 wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

- 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.

§ 27. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się:
- a) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/15 kV RPZ-4, głównego systemu zasilania miasta za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii napowietrznych i kablowych średniego napięcia 15 kV,
- b) dostawę energii elektrycznej do odbiorców z istniejącej stacji transformatorowej 15/04 kV oraz w razie potrzeb z projektowanej stacji transformatorowej kontenerowej 15/04 kV,
- c) zasilanie projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii napowietrznych i kablowych 15 kV,
- d) dostawę energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii kablowych niskiego napięcia;
- 2) dopuszcza się:
- a) przebudowę lub przeniesienie stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego lub niskiego napięcia,

- b) zmianę lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV oraz projektowanych linii kablowych (przedstawiona na rysunku planu ich ilość oraz lokalizacja ma charakter orientacyjny),
- c) wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii w formie indywidualnych rozwiązań technicznych, w tym z wykorzystaniem promieniowania słonecznego.

§ 28. W zakresie obsługi telekomunikacyjnej ustala się:

- 1) obsługę urządzeń telekomunikacyjnych stacjonarnych - za pośrednictwem istniejących i projektowanych sieci kanalizacji telefonicznej magistralnej oraz kanalizacji i kabli doziemnych rozdzielczych;
- 2) obsługę urządzeń teletechnicznych (internet, telewizja kablowa itp.) - za pośrednictwem sieci kanalizacji i kabli doziemnych;
- 3) obsługę łączności telefonii bezprzewodowej – z istniejących stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanych poza obszarem planu oraz projektowanych stacji bazowych telefonii cyfrowej lokalizowanych na budynkach.

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 29. 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

§ 30. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem U przeznaczony jest pod **zabudowę usługową** 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) wskaźniki i parametry zagospodarowania w granicach działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – maksimum 60 %,

b) intensywność zabudowy:

- minimum – nie ustala się,

- maksimum – 2,5,

c) teren biologicznie czynny: minimum 10 %,

d) wysokość budynków – maksimum 12,0 m,

e) geometria dachów - dachy płaskie, jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe;

3) obsługa komunikacyjna - od drogi wewnętrznej KDW;

4) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 20.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, na obszarze oznaczonym na rysunku planu linią doliny rzeki:

1) zakazuje się lokalizacji budynków i obiektów budowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

5. 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) .

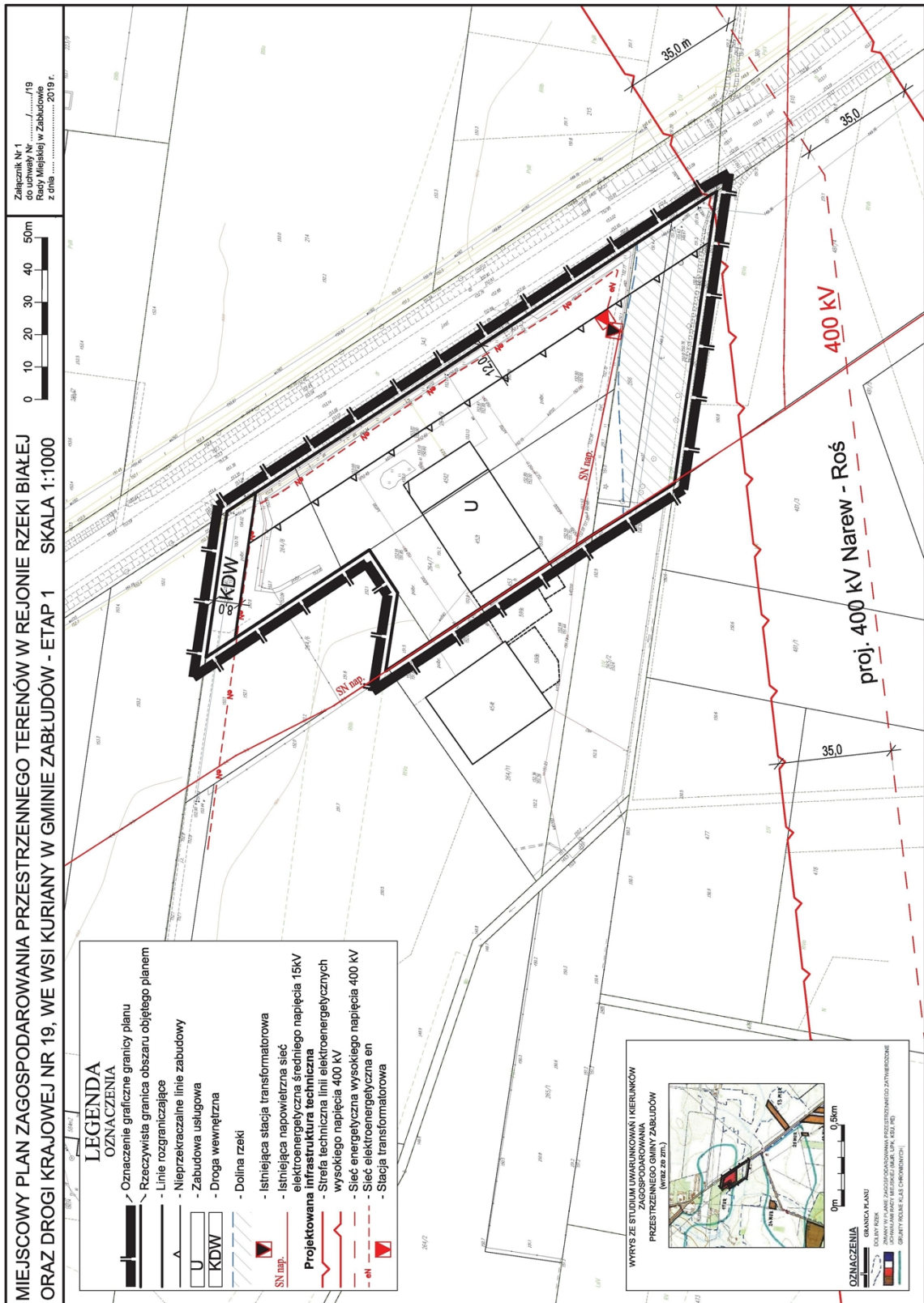
DZIAŁ IV.

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 31. W zakresie objętym niniejszą uchwałą traci moc uchwała nr XXXVII/207/02 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 25 września 2002 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 65, poz. 1378).

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Zabłudowa.

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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

z dnia.....2019 r.

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie rzeki Białej oraz drogi krajowej nr 19, we wsi Kuriany w gminie Zabłudów - etap 1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) stwierdza się, że do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art. 18 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. z 2018 r. poz. 2081 z późn. zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

z dnia.....2019 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie rzeki Białej oraz drogi krajowej nr 19, we wsi Kuriany w gminie Zabłudów - etap 1, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem nie 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.

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 2019 r. poz. 506 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 19452019 r. poz. 506 z późn. zm.).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie rzeki Białej oraz drogi krajowej nr 19, we wsi Kuriany w gminie Zabłudów - etap 1, przystąpiono na podstawie uchwały Nr XXXVII/346/2018 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 28 czerwca 2018 r.

Zakres planu określony w uchwale Nr XXXVII/346/2018 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 28 czerwca 2018 r. obejmuje obszar położony pomiędzy: drogą krajową nr 19, rzeką Białą oraz działkami o numerach 264/13 i 263/2. Przygotowany do uchwalenia obecnie obszar (etap 1) to teren położony pomiędzy: drogą krajową nr 19, rzeką Białą oraz działkami o numerach 264/11, 264/6 i 263/2. Powodem wyłączenia fragmentu jest niezgodność zakładanych rozwiązań z obowiązującym studium. Procedura sporządzenia planu na tym fragmencie będzie mogła być kontynuowana jedynie w przypadku wprowadzenia niezbędnych zmianach w studium.

Przedmiotowy projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia projektu uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy) oraz graficznej (rysunek planu sporządzony na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000 - zgodnie z art. 16 ust. 1).

W projekcie planu szczegółowo opisano w poszczególnych rozdziałach, ważąc interes prywatny i publiczny, zagadnienia wymagane ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na przedmiotowym obszarze przewiduje się zabudowę usługową, przy uwzględnieniu układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej.

W ustaleniach planu określa się wysokość zabudowy oraz jej gabaryty. Zakładana wysokość zabudowy, kształtowana w nawiązaniu do już istniejących obiektów usługowych, określona została na maksimum 12 m. Maksymalną powierzchnię zabudowy określono na 60%. Wskaźnik intensywności zabudowy dla całego obszaru objętego projektem planu wyznaczano na poziomie maksymalnym 2,5. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna to 10% powierzchni działki budowlanej.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów”, przyjętego uchwałą Nr XXIX/179/05 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 2017r., Nr XXX/277/2017 z dnia 28 grudnia 2017r. , Nr XXXI/290/2018 z dnia 14 lutego 2018r. oraz Nr VI/43/2019 z dnia 26 marca 2019 r., teren objęty projektem planu położony jest w strefie A – obszarze urbanizacji, do której należy wieś Kuriany, a także tereny podmiejskie Białegostoku.

W studium na terenie wskazanym do objęcia planem w pkt 2.3.4. Tereny przeznaczone pod usługi – „dopuszcza się możliwość dokonywania różnego rodzaju przekształceń funkcji w/w terenów, uzupełnienia zabudowy, a także zmianę funkcji na funkcje mieszkaniowe lub produkcyjno – usługowe wszędzie tam, gdzie nie stwarza to uciążliwości dla otaczającej zabudowy mieszkaniowej i środowiska przyrodniczego.

Ponadto ustalenia studium w pkt 2.4.2. Kierunki rozwoju przemysłu i usług oraz terenów zabudowy przemysłowo-składowej, określają teren o symbolu: Kuriany: 17 UR że "Rozwój funkcji produkcyjno-usługowych będzie realizowany między innymi w oparciu o nowe tereny wyznaczone w planach miejscowych.

Przewidywane rozwiązania planistyczne nie naruszają ustaleń Studium.

Projekt planu został sporządzony z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych, prowadzono procedurę w sposób umożliwiający udział społeczeństwa: składanie wniosków i uwag do projektu planu, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz udział w dyskusjach publicznych.

Projekt planu został sporządzony zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy, uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia. Jednocześnie projekt 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 2018 poz. 2081 z późn. zm.).

I. W trakcie procedury sporządzania projektu planu, w terminie określonym w ogłoszeniu i obwieszczeniu, do projektu planu nie wpłynęły wnioski.

II. Projekt planu wyłożono dwukrotnie do publicznego wglądu. Po raz pierwszy w dniach od 19 czerwca

do 9 lipca 2019 r., w terminie wyznaczonym ustawowo, tj. do dnia 23 lipca, do projektu planu nie wniesiono uwag. Jednocześnie w tym samym czasie zdecydowano o doprecyzowaniu granicy projektu planu etapu 1, co spowodowało nieznaczne zmniejszenie obszaru. W związku z tym, po korekcie granicy planu konieczne było ponowienie procedury planistycznej. Zmieniony projekt w dniach od 18 września do 9 października 2019 r. został powtórnie wyłożony do publicznego wglądu w zakresie wprowadzonej zmiany. W terminie wyznaczonym ustawowo, tj. do dnia 23 października 2019 r. do projektu planu nie wniesiono uwag.

III. W związku z powyższym procedura formalno-prawna została dopełniona i nie ma przeszkód do podjęcia uchwały w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie rzeki Białej oraz drogi krajowej nr 19, we wsi Kuriany w gminie Zabłudów - etap 1.

Skutki finansowe uchwalenia planu:

Po ostatecznym zbilansowaniu wydatków i dochodów związanych z uchwaleniem planu w założonym okresie 10 lat, przewiduje się, że bilans będzie dodatni i wyniesie około (+) 1 391 850 zł. Dane przyjęto na podstawie „Prognozy skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie rzeki Białej oraz drogi krajowej nr 19, we wsi Kuriany w gminie Zabłudów - etap 1”. Gmina nie poniesie nakładów inwestycyjnych związanych z realizacją infrastruktury technicznej. Wykazane w prognozie koszty i dochody nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu planu miejscowego i mogą być rozłożone w czasie. Powyższa analiza jest wskazówką do przyjęcia kierunków w polityce finansowania inwestycji.