



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 22 marca 2017 r.

Poz. 1128

### UCHWAŁA NR XXIII/207/2017 RADY MIEJSKIEJ W ZABŁUDOWIE

z dnia 21 lutego 2017 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Zamiejskiej, Bielskiej i drogi gminnej nr geod. 106 w Zabłudowie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446, 1579 i 1948) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, 904, 961, 1250 i 1579) uchwala się, co następuje:

#### **DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Zamiejskiej, Bielskiej i drogi gminnej nr geod. 106 w Zabłudowie, 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: nr V/35/2011 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 21 lutego 2011 r. i nr XXIV/207/2013 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 10 września 2013 r.

**§ 2. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Zamiejskiej, Bielskiej i drogi gminnej nr geod. 106 w Zabłudowie, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni około 37 ha położony pomiędzy: ulicą Bielską, drogą gminną (dz. nr geod. 106), drogą powiatową nr 1490 B, ulicą Św. Rocha, zabudową mieszkaniową w rejonie ulicy Polnej oraz ulicą Zamiejską.

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 Miasta 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 stosunek powierzchni całkowitej budynku lub budynków 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) **terenie** – 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) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć zasady lokalizacji infrastruktury technicznej, uwzględniające układ i rodzaje projektowanej infrastruktury w pasach drogowych i na działkach, na których przebieg projektowanych sieci zaznaczono na rysunku planu;
- 15) **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 zieleń 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 wiatrolapów 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) zasady rozrządu infrastruktury technicznej zgodnie z ustaleniami określonymi w § 21.

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, projektowany rów wodny.

§ 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) **U** – tereny zabudowy usługowej;
- 2) **RU** – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 3) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **ZP** – tereny zieleni urządzonej;
- 5) **KX** – tereny parkingów;
- 6) **KD** – tereny dróg publicznych;
- 7) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 8) **KPJ** – teren ciągu pieszo-jednego
- 9) **IT** – tereny infrastruktury technicznej.

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 ład przestrzennego**

§ 6. W zakresie kształtowania ład przestrzennego:

- 1) o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, dopuszcza się zachowanie istniejących budynków o funkcji innej niż określone ustaleniami planu, z możliwością wyłącznie remontu, przebudowy i rozbudowy;
- 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 – ceglaste, ciemnobrązowe lub grafitowe;
- 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.

### **Rozdział 2 Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

§ 7. W zakresie kształtowania zieleni ustala się wprowadzenie:

- 1) zieleni wysokiej w proporcji co najmniej 1 drzewo na 5 miejsc postojowych w obrębie parkingu lub po jego obrysie (nie dotyczy parkingów podziemnych, wbudowanych oraz lokalizowanych w pasach drogowych);
- 2) nowych nasadzeń za 1 wycięte drzewo w obrębie terenu inwestycji;
- 3) zachowanie drzewostanu na terenie 4ZP z dopuszczeniem cięć pielęgnacyjnych.

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

- 1) na terenach o symbolach MN - 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 ZP - jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

2. W budynkach mieszkalnych, zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej lokalizowanych w odległości do 40 m od krawędzi jezdni drogi oznaczonej symbolem 1KD-GP ustala się wymagania dotyczące zabezpieczenia budynków przed hałasem poprzez zastosowanie materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej o odpowiedniej izolacyjności akustycznej lub ścian kurtynowych.

**§ 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.** Obszar objęty planem nie jest objęty ochroną konserwatorską i nie występują na nim zabytki oraz 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 wojewódzkie służby konserwatorskie lub Burmistrza Zabłudowa.

### **Rozdział 4**

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

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

- 1) drogi publiczne;
- 2) ciąg pieszo-jezdny 17KPJ;
- 3) teren oznaczony symbolem 4ZP.

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

- 1) nakazuje się stosowanie ujednoliconych 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 dróg gminnych i ciągu pieszo-jezdnym 17KPJ 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 ulicy;
- 4) w pasie drogowym drogi krajowej i dróg powiatowych dopuszcza się lokalizowanie w szczególności uzasadnionych przypadkach obiektów, o których mowa w pkt 3 wyłącznie za zezwoleniem właściwego zarządcy drogi.

3. Zasady kształtowania przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 1 pkt 3, zgodnie z § 33.

## **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, zagrożone osuwaniem się mas ziem oraz krajobrazy priorytetowe.

## **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 - 700 m<sup>2</sup>;
- 2) na pozostałych terenach nie ustala się.

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

- 1) 20 m w przypadku zabudowy wolnostojącej;
- 2) 12 m w przypadku zabudowy bliźniaczej.

4. Minimalna powierzchnia i szerokość działek budowlanych uzyskanych w wyniku podziału terenu, o których mowa w ust. 2 i 3, nie dotyczą 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. Podziały nieruchomości nie mogą wymuszać budowy nowych zjazdów z drogi krajowej nr 19 - oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KD-GP.

6. 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**

### **Szczegółne 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,
  - e) sieci gazowych,
  - f) przebudowy istniejących przedsięwzięć;
- 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) spoielarni zwłok;
  - 7) spalarni odpadów;
  - 8) usług pogrzebowych;
  - 9) baz transportowych i budowlanych;
  - 10) stacji paliw.

**§ 17.** W zakresie obrony cywilnej:

- 1) w budynkach (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć na terenach przyległych do budynków) zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników, należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć, w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP;
- 2) ustala się:
  - a) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
  - b) awaryjne ujęcia wody pitnej ze studni o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m,
  - 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.

## **Rozdział 8**

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

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

- 1) ulice układu podstawowego: 1KD-GP (ul. Bielska), 2KD-L (ul. Św. Rocha) i 3KD-L;
  - 2) ulice układu obsługującego:
    - a) drogi publiczne: 4KD-D (ul. Zamiejska), 5KD-D, 6KD-D, 7KD-D, 8KD-D, 9KD-D, 10KD-D,
    - b) drogi wewnętrzne: 11KDW, 12KDW, 13KDW, 14KDW, 15KDW i 16KDW,
    - c) ciąg pieszo-jezdny: 17KPJ.
2. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne:
- 1) dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
    - a) 1KD-GP (ul. Bielska) – droga krajowa nr 19, klasy GP - główna ruchu przyspieszonego, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z odczytem geometrycznym na rysunku planu, z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
    - c) 2KD-L (ul. Św. Rocha) – droga powiatowa, klasy L – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z odczytem geometrycznym na rysunku planu, z jezdnią 1x2 pasy ruchu,

- d) 3KD-L – droga powiatowa, klasy L – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z odczytem geometrycznym na rysunku planu, z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
  - e) 4KD-D (ul. Zamiejska) – droga gminna, klasy D – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z odczytem geometrycznym na rysunku planu, z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
  - f) 5KD-D – projektowana droga gminna, klasy D – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 – 15,0 m, z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
  - g) 6KD-D – projektowana droga gminna, klasy D – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m, z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
  - h) 7KD-D – projektowana droga gminna, klasy D – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
  - i) 8KD-D – projektowana droga gminna, klasy D – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 - 14,0 m, z jezdnią 1x2 pasy ruchu, nieprzełotowo zakończona od strony drogi 1 KD-GP placem do zawracania samochodów, a w przypadku obniżenia kategorii drogi 1 KD-GP powiązana z nią skrzyżowaniem po spełnieniu warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - j) 9KD-D – projektowana droga gminna, klasy D – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, z jezdnią 1x2 pasy ruchu,
  - k) 10KD-D – projektowana droga gminna, klasy D – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 10,0 m, z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 2) dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: od 11KDW do 16KDW - o szerokościach w liniach rozgraniczających 10,0 m, z jezdnią 1 □ 2 pasy ruchu;
- 3) ciągu pieszo-jezdnego oznaczonego na rysunku planu symbolem 17KPJ - o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m.

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

4. Dla terenów dróg publicznych oraz wewnętrznych i ciągu pieszo-jezdnego, o których mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, ponieważ nie przewiduje się wzrostu ich wartości z tego tytułu.

**§ 20. 1.** Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, 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,
    - żłobki, przedszkola, szkoły – 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych,
    - obiekty opieki zdrowotnej - minimum 3 miejsca postojowe na 10 łóżek,
  - c) usługi inne niż wymienione w lit. b – minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
  - d) obiekty zamieszkania zbiorowego - minimum 20 miejsc postojowych na 100 łóżek;
- 2) w przypadkach szczególnych, dla funkcji nie wymienionych w pkt 1, liczbę miejsc postojowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia inwestycyjnego.

## Rozdział 9

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

**§ 21.** 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.

**§ 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 sąsiednich ulicach oraz z projektowanej sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody.

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

- 1) miejską sieć kanalizacji sanitarnej jako podstawowy system odprowadzenia ścieków komunalnych;
- 2) odprowadzenie ścieków z obszaru objętego planem poprzez istniejącą sieć kanalizacji sanitarnej w sąsiednich ulicach oraz projektowane kanały sanitarne, do miejskiej oczyszczalni ścieków;
- 3) odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe do czasu realizacji sieci, o których mowa w pkt 3.

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

- 1) ustala się:
  - a) grunt, sieć kanalizacji deszczowej 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) z obszaru objętego planem do istniejących i projektowanych kanałów deszczowych w sąsiednich ulicach,
- b) do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych (oczka wodne, stawy);

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

**§ 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, o mocy nie większej niż 30 kW, wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

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

1) ustala się:

- a) miejską 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) dostawa energii elektrycznej z istniejących stacji transformatorowo-rozdzielczych RPZ-4 110/15 kV Białystok i RPZ 110/15kV Bielsk Podlaski za pośrednictwem istniejącej linii napowietrznych 15 kV;

2) zasilanie w energię elektryczną odbiorców z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych lub napowietrznych niskiego napięcia;

3) nakazuje się skablowanie istniejących linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV;

4) dopuszcza się:

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

5) do czasu likwidacji napowietrznych linii 15 kV ustala się szerokość strefy technologicznej na 12 m (po 6 m po obu stronach od osi linii);

6) w strefie o której mowa w pkt 5:

- a) obowiązuje zakaz lokalizacji budynków na stały pobyt ludzi,
- b) dopuszcza się lokalizację innych obiektów niż na stały pobyt ludzi po uzyskaniu opinii i uzgodnienia właściwej jednostki dysponującej siecią elektroenergetyczną.

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

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

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

3) w zakresie łączności telefonii bezprzewodowej z istniejącej stacji bazowej telefonii cyfrowej zlokalizowanej w granicach planu na terenie 6.2IT i stacji projektowanych z zastrzeżeniem pkt 4.

4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na całym obszarze planu, z zastrzeżeniem lit. a i b:

- a) na terenach oznaczonych symbolami MN i ZP wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu,
- b) takich jak stacje bazowe telefonii cyfrowej wyłącznie umieszczonych 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. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1.1U**, **1.2U** i **1.3U** przeznacza się pod **zabudowę usługową** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Tereny **1.1U** i **1.2U** mogą stanowić przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie jest związane z realizacją celu publicznego.

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 50% powierzchni działki budowlanej,
- b) intensywność zabudowy: od 0 do 1,2,
- c) teren biologicznie czynny:
  - terenu 1.1U - minimalnie 30% powierzchni działki budowlanej,
  - terenów 1.2U i 1.3U - minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość budynków: 12 m,

e) geometria dachów, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3: dachy płaskie;

2) obsługa komunikacyjna - od otaczających ulic;

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

5. Dla terenów, o których 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).

§ 31. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2RU** przeznacza się pod **obsługę produkcji w gospodarstwach rolnych** 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 50% powierzchni działki budowlanej,
- b) intensywność zabudowy: od 0 do 1,0,
- c) teren biologicznie czynny: minimalnie 15% powierzchni działki budowlanej,
- d) maksymalna wysokość budynków: 10 m,
- e) geometria dachów, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3: dachy płaskie;

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).

**§ 32.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **3.1-3.11MN** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, z wyłączeniem terenu 3.9MN, w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dopuszcza się zabudowę usługową w pasie terenu ograniczonym linią zabudowy usługowej z zakazem przedsięwzięć, o których mowa w § 16 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.

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 do 0,5,
  - c) teren biologicznie czynny: minimalnie 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość budynków – do 10 m,
  - e) geometria dachów, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3: dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej 20 -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, o których 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 **4ZP** przeznacza się pod **zieleń urządzoną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

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

- 1) budowli i urządzeń sportowo-rekreacyjnych;
- 2) placów zabaw;
- 3) miejsc do wypoczynku;
- 4) szaletów publicznych;
- 5) obiektów infrastruktury technicznej.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1 stanowi przestrzeń publiczną, której zagospodarowanie może być związane z realizacją celu publicznego.

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

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

1) nakazuje się:

- a) utrzymanie terenu biologicznie czynnego o powierzchni minimalnej 60% terenu,
- b) zachowanie drzewostanu z dopuszczeniem cieć pielęgnacyjnych;

2) dopuszcza się:

- a) lokalizację urządzeń wodnych,
- b) tworzenie rozlewisk, oczek wodnych i zbiorników małej retencji,
- c) lokalizację rowów;

3) obsługa komunikacyjna - od otaczających ulic.

7. 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. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **5KX** przeznacza się pod **parking** 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) teren biologicznie czynny - minimalnie 10% powierzchni działki budowlanej;
- 2) nieprzepuszczalna nawierzchnia dróg, placów i parkingów;
- 3) obsługa komunikacyjna: od ulicy 5KD-D.

5. Dopuszcza się możliwość wliczania miejsc postojowych do bilansu terenów o symbolach 1.1U, 1.2U i 4ZP.

6. 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.

**§ 35.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **6.1IT**, **6.2IT** i **6.3IT** przeznacza się pod **infrastrukturę techniczną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

2. Teren 6.1IT stanowi miejsce ujęcia wody podziemnej.

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

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

- 1) teren biologicznie czynny:
  - dla terenów 6.1IT i 6.3IT minimalnie 60% powierzchni działki budowlanej,
  - dla terenu 6.2IT minimalnie 20% powierzchni działki budowlanej;

2) obsługa komunikacyjna - od otaczających ulic;

5. 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.

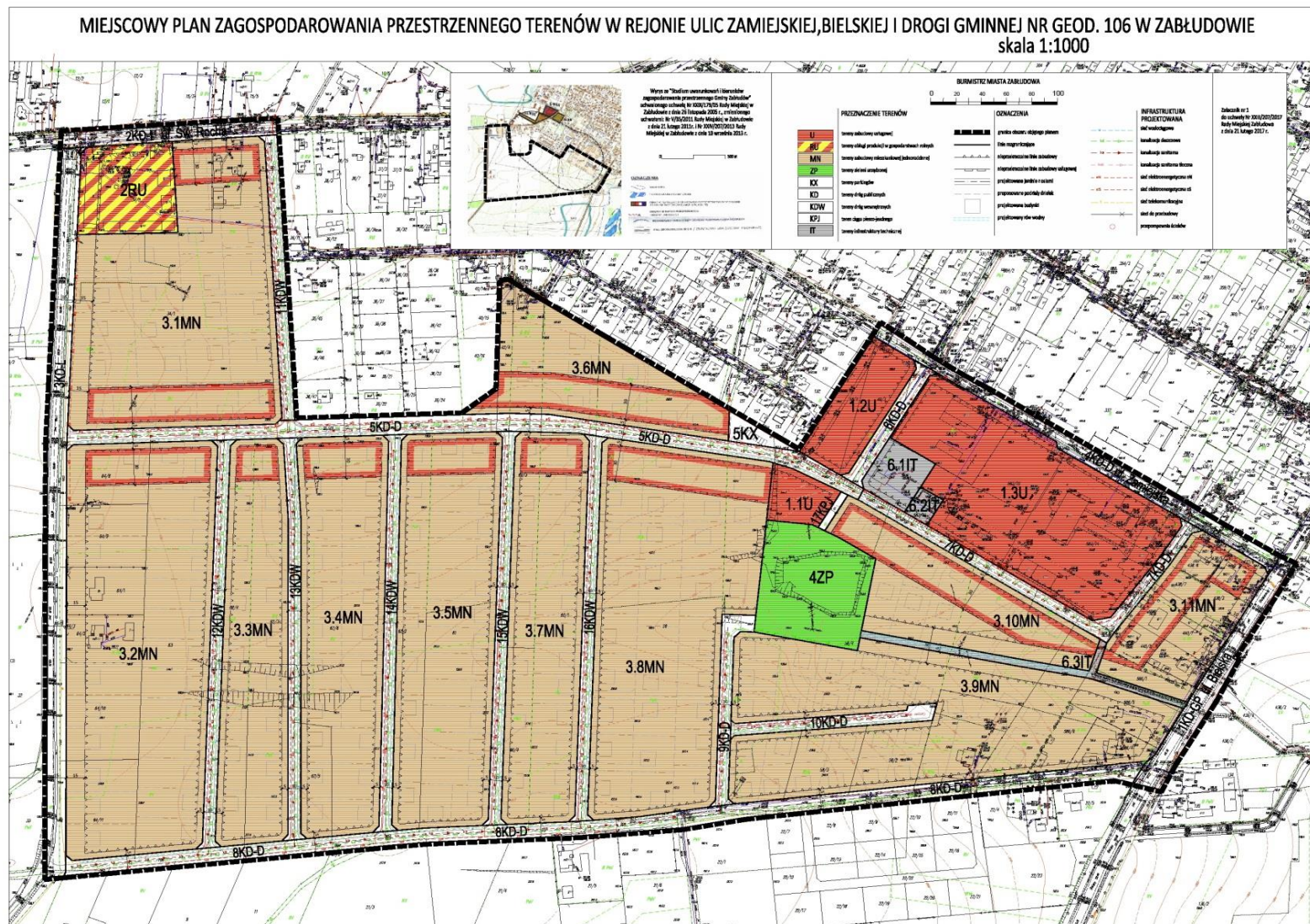
#### **DZIAŁ IV** **Przepisy końcowe**

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

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

**Przewodniczący**  
**Maciej Rogucki**

**Załącznik nr 1** do uchwały nr XXIII/207/2017  
Rady Miejskiej w Zabłudowie  
z dnia 21 lutego 2017 r.



**Załącznik nr 2** do uchwały nr XXIII/207/2017

Rady Miejskiej w Zabłudowie

z dnia 21 lutego 2017 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Zamiejskiej, Bielskiej i drogi gminnej nr geod. 106 w Zabłudowie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zmianami), 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 2016 r. poz. 353 ze zmianami), rozstrzyga się, co następuje:

Nie uwzględnia się w całości uwag dotyczących:

- 1) zabezpieczenia lub przebudowy infrastruktury telekomunikacyjnej w przypadku wystąpienia kolizji z projektowanymi drogami i budynkami w oparciu o opracowaną i uzgodnioną z Orange Polska S.A. dokumentacją projektową staraniem i na koszt inwestora;
- 2) uwzględnienia możliwości budowy urządzeń telekomunikacyjnych w postaci sieci i przyłączy doziemnych oraz słupowych linii napowietrznych;
- 3) zmiany przeznaczenia terenu 1.3U na zabudowę usługową i mieszkaniową wielorodzinną;
- 4) ustalenia następujących wskaźników i parametrów kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu 1.3 U: powierzchnia zabudowy do 50%, powierzchnia biologicznie czynna zabudowy usługowej min. 15%, wysokość budynków 5 kondygnacji (z poddaszem użytkowym);
- 5) zmiany przeznaczenia terenu 1.2U na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub na teren rekreacyjny;
- 6) ustanowienia zakazu ruchu samochodów ciężarowych po ul. Polnej i ul. Zamiejskiej;
- 7) poszerzenia drogi wewnętrznej 12KDW z 10 m na 12 m w kierunku działki nr 63, wraz z analogicznym przesunięciem nieprzekraczalnej linii zabudowy;
- 8) zaplanowania drogi na części działki nr ew. 59 łączącej projektowaną drogę publiczną 5KD-D z działką nr ew. 118.

**Załącznik nr 3** do uchwały nr XXIII/207/2017

Rady Miejskiej w Zabłudowie

z dnia 21 lutego 2017 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenów w rejonie ulic Zamiejskiej, Bielskiej i drogi gminnej nr geod. 106 w Zabłudowie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) 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.