



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 27 października 2025 r.

Poz. 4270

UCHWAŁA NR XXI.133.2025 RADY MIEJSKIEJ W ZABŁUDOWIE

z dnia 17 października 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie Bobrowa w gminie Zabłudów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) w wyniku realizacji uchwały Nr IX.67.2024 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 26 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie Bobrowa w gminie Zabłudów, uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I. POSTANOWIENIA OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru terenów w obrębie Bobrowa w gminie Zabłudów nie narusza „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 2018 r., Nr IV/43/2019 z dnia 26 marca 2019 r., Nr XI/172/2019 z dnia 24 września 2019 r., Nr XXXVIII.300.2022 z dnia 1 lipca 2022 r., Nr XLVII.364.2023 z dnia 27 marca 2023 r. oraz Nr LVIII.448.2024 z dnia 22 lutego 2024 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie Bobrowa w gminie Zabłudów, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu w skali 1:1000 stanowiącego załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan obejmuje obszar działki o nr geodezyjnym 661 położonej w obrębie Bobrowa, o powierzchni ok. 4,96 ha zlokalizowanej w odległości około 430 m od drogi krajowej nr 65 na trasie Białystok - Bobrowniki.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały jest:

- 1) załącznik Nr 1 – rysunek planu, o którym mowa w ust.1;
- 2) załącznik Nr 2 – sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

§ 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) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć ściany zewnętrzna budynków w kierunku drogi, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki;
- 3) obiektach i urządzeniach towarzyszących – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia budowlane ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, a w szczególności drogi wewnętrzne, place, parkingi, obiekty małej architektury, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 5) zieleni urządzonej – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, jako zielenią 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) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu;
- 3) symbole oznaczenia terenów;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 5. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole literowe, które określają następujące przeznaczenie terenów:

- 1) US-ZP – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 2) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

DZIAŁ II. USTALENIA PLANU Rozdział 1.

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy, wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy.

§ 6. 1. Teren oznaczony symbolem US-ZP przeznacza się pod usługi sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

2. Na terenie, o który mowa w ust. 1 przewiduje się realizację terenowych obiektów i urządzeń sportu i rekreacji, zieleni urządzonej, ścieżek spacerowych oraz budynków przeznaczonych na szatnie, sanitariaty, wynajem sprzętu sportowego, małą gastronomię oraz na cele gospodarcze i administracyjne, a także obiektów i urządzeń towarzyszących.

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

- 1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 5 % działki budowlanej;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 % działki budowlanej;
- 3) maksymalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – 0,05 ;
- 4) minimalny wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – 0,001;
- 5) wysokość zabudowy:
 - a) budynków – nie więcej niż 9 m,
 - b) budowli – nie więcej niż 20 m (nie dotyczy budowli ziemnych);

- 6) dachy kształtowane indywidualnie;
- 7) minimalna ilość miejsc postojowych, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - a) 30 stanowisk na 100 użytkowników terenów sportowych,
 - b) 35 stanowisk na 1000 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych, z wyłączeniem powierzchni użytkowej komunikacji, zapleczy magazynowych i zapleczy socjalnych,
 - c) w zależności od potrzeb, ale nie mniej niż 8 miejsc postojowych na 10 pracowników zatrudnionych na jednej zmianie.

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

- 1) zabudowa wymaga indywidualnej formy przestrzennej, niewielkiej kubatury wkomponowanej krajobrazowo w otwartą przestrzeń;
- 2) istniejące zadrzewienia i zakrzaczenia, niekolidujące z urządzeniami sportu i rekreacji oraz zabudową należy zachować i przystosować do pełnienia funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej;
- 3) ścieżki piesze należy wykonywać z materiałów przepuszczalnych;
- 4) zieleni urządzonej należy kształtować z dbałością o rodzimy skład gatunkowy i wzbogacić elementami małej architektury;
- 5) obsługa komunikacyjna – z przylegających dróg.

§ 7. Teren oznaczony symbolem KR przeznacza się pod komunikację drogową wewnętrzną na poszerzenie istniejącej drogi stanowiącej własność gminy.

Rozdział 2.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego.

§ 8. 1. Zabudowę należy realizować z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu spełniając wszystkie ustalenia planu oraz obowiązujące przepisy budowlane i inne.

2. W obrębie jednej działki budowlanej należy realizować zabudowę tworzącą spójną całość przestrzenną i użytkową o jednorodnej formie architektonicznej, rodzaju wykończenia i kolorystyce.

Rozdział 3.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

§ 9. 1. Teren objęty granicami planu położony jest w:

- 1) obszarach Natura 2000:
 - a) Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) „Puszcza Knyszyńska” (PLB 200003),
 - b) Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk (SOO) „Ostoja Knyszyńska” (PLH 200006);
- 3) otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej
- 4) obszarze węzłowym GKPN-3 Puszcza Knyszyńska.

2. W obszarze planu wprowadza się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Przedsięwzięcia planowane w obszarze planu, które mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko na zasadach określonych w obowiązujących przepisach szczególnych oraz zastosowania rozwiązań niwelujących ewentualne negatywne oddziaływanie na środowisko, a zwłaszcza na obszary Natura 2000, przedmiot ich ochrony i integralność tych obszarów.

§ 10. 1. W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz ujęć wód:

- 1) wprowadza się zakaz odprowadzania ścieków oraz zanieczyszczonych wód opadowych do ziemi, rowów, cieków i zbiorników wodnych;
- 2) gospodarkę wodno-ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami § 18, § 19 i § 20.

2. W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniami wprowadza się zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń emitujących zanieczyszczenia do atmosfery w wielkościach ponad normowych.

3. W zakresie ochrony akustycznej przy realizacji inwestycji należy stosować rozwiązania indywidualne tłumiące hałas, np. odpowiednio dobrane i właściwie zamontowane maszyny i urządzenia, a także odpowiednio dobrane ściany oraz stolarkę okienną i drzwiową.

4. W zakresie gospodarki odpadami ustala się zagospodarowanie odpadów w oparciu o „Regulamin czystości i porządku na terenie gminy Zabłudów” oraz inne przepisy odrębne.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 11. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki, obiekty dziedzictwa kulturowego ani dobra kultury współczesnej.

Rozdział 5.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 12. 1. Przestrzenią publiczną w obszarze planu jest teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony symbolem KR.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznej, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) stosowanie ujednoliconej formy oznakowania informacji gminnej;
- 2) stosowanie nawierzchni przystosowanej do poruszania się osób niepełnosprawnych;
- 3) lokalizację budowli i urządzeń budowlanych z zakresu infrastruktury technicznej i oświetlenia;
- 4) wzbogacenie przestrzeni zielenią urządzoną i obiektami małej architektury.

Rozdział 6.

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.

§ 13. W granicach planu, oprócz obszarów, o których mowa w § 9, nie występują inne tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa podlaskiego.

Rozdział 7.

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

§ 14. 1. Na obszarze objętym planem nie przewiduje się podziałów gruntu w trybie scalania i podziału nieruchomości.

2. W granicach planu przewiduje się podziały geodezyjne:

- 1) w celu wydzielenia komunikacji drogowej lub infrastruktury technicznej;
- 2) służące poprawie warunków zagospodarowania istniejących działek;
- 3) wydzielające działki budowlane o powierzchni nie mniejszej niż 1 ha.

3. Podziały nieruchomości powinny uwzględniać ustalenia planu w sposób umożliwiający zagospodarowanie działek zgodnie z ich przeznaczeniem oraz zasadami i warunkami określonymi w planie.

4. Każda wydzielona działka musi mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej drogą wewnętrzną, ciągiem pieszo-jezdnym lub służebnością przejazdu o szerokości minimum 5 m.

Rozdział 8.

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

§ 15. 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, a także zachować odległości od innych obiektów budowlanych i lasów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych.

§ 16. W zakresie obrony cywilnej ustala się następujące zasady i wymagania:

- 1) należy przewidzieć możliwość adaptacji na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń położonych w najniższych kondygnacjach budynków, o ile są one podpiwniczone lub zapewnić rezerwę terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, np. szczelin przeciwlotniczych w przypadku budynków bez podpiwniczenia;
- 2) należy uwzględnić awaryjne studnie wody pitnej o minimalnej wydajności 7,5 litra/osobę/dobę;
- 3) należy zabezpieczyć alarmowanie i powiadamianie ludności w wypadku zagrożeń przyjmując promień słyszalności syreny minimum 300 metrów.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji.

§ 17. 1. Obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem ustala się przyległymi drogami gminnymi poza granicami planu, w tym drogą wewnętrzną, której fragment oznaczony symbolem KR położony jest w granicach planu.

2. W liniach rozgraniczających terenu oznaczonego symbolem KR przewiduje się infrastrukturę techniczną.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 18. Zaopatrzenie w wodę ustala się z własnych ujęć dostosowanych do potrzeb przyszłych odbiorców, spełniających warunki określone w przepisach odrębnych.

§ 19. Odprowadzenie ścieków sanitarnych ustala się:

- 1) do indywidualnych oczyszczalni ścieków (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 odrębnych, a zastosowane rozwiązania techniczne chroniły wszystkie elementy środowiska);
- 2) do bezodpływowych zbiorników szczelnych.

§ 20. Odprowadzenia wód opadowych ustala się:

- 1) z dachów obiektów i innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia (układ czysty) – do własnych zbiorników i wykorzystania do celów gospodarczych i przeciw pożarowych, a nadmiar do gruntu na użytkowanym terenie,
- 2) ze szczelnych powierzchni utwardzonych o znacznym stopniu zanieczyszczenia zawiesiną i substancjami ropopochodnymi takich jak drogi wewnętrzne, place 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 własnych zbiorników i wykorzystania do celów gospodarczych i przeciw pożarowych, a nadmiar do gruntu na użytkowanym terenie.

§ 21. Zaopatrzenia w ciepło do ogrzewania budynków i przygotowania ciepłej wody użytkowej należy rozwiązać indywidualnie – z uwzględnieniem przepisów odrębnych dotyczących gospodarki energetycznej i ochrony środowiska.

§ 22. 1. Zasilanie w energię elektryczną terenu objętego planem ustala się z projektowanych sieci i urządzeń elektroenergetycznych.

2. Projektowane sieci i urządzenia należy dostosować do obciążenia uzależnionego od potrzeb przyszłych odbiorców.

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.

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

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

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

Rozdział 12.

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

§ 25. 1. Dla terenów w granicach planu ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30% (słownie trzydzieści procent).

DZIAŁ III.

POSTANOWIENIA KOŃCOWE.

§ 26. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała Nr XXVII/140/01 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 25 maja 2001 r. w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów.

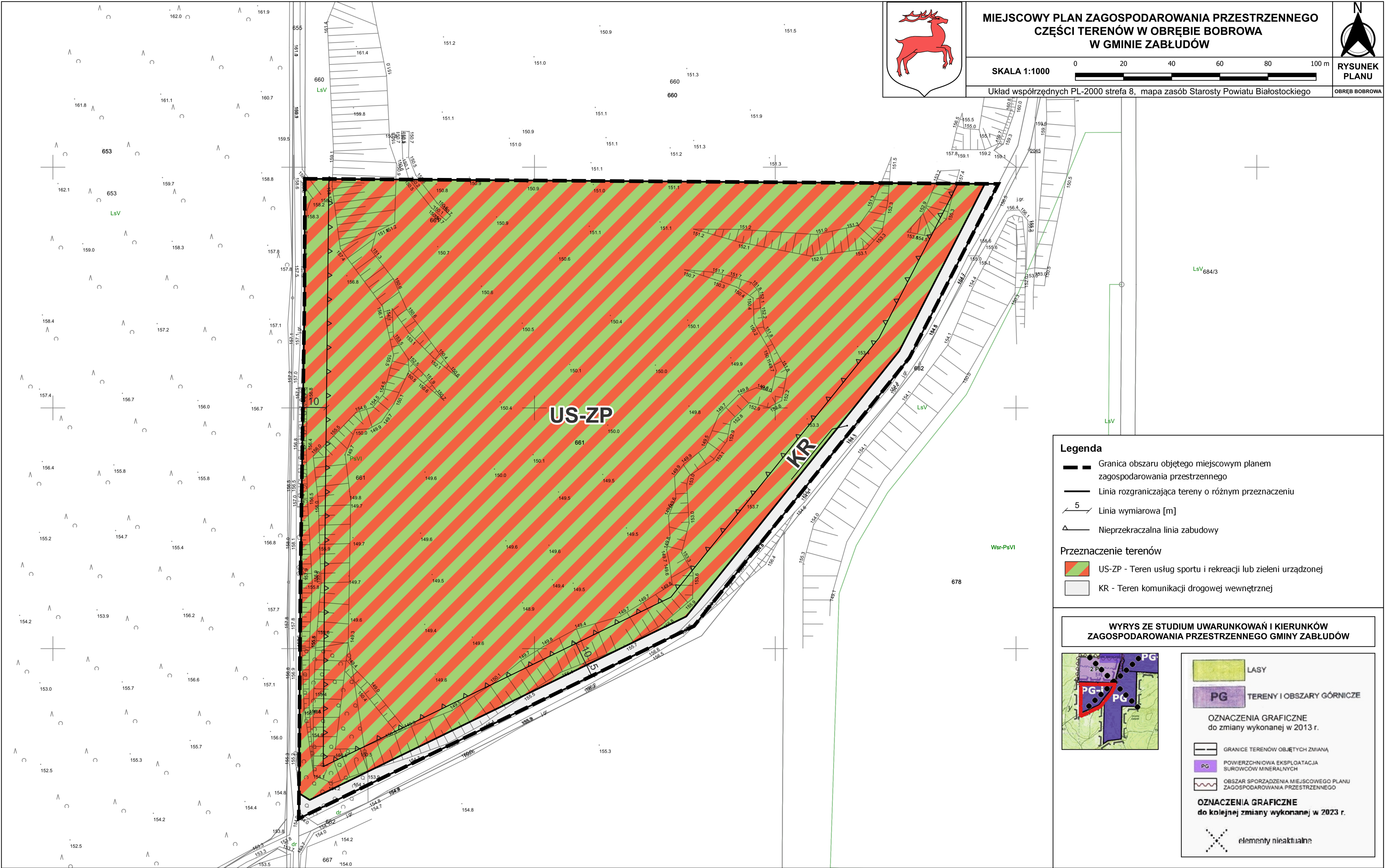
§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zabłudowa.

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

Przewodnicząca Rady

Antonina Kuna

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXI.133.2025
Rady Miejskiej w Zabłudowie
z dnia 17 października 2025 r.



**WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZABŁUDÓW**

LASY

TERENY I OBSZARY GÓRNICZE

**OZNACZENIA GRAFICZNE
do zmiany wykonanej w 2013 r.**

GRANICE TERENÓW OBJĘTYCH ZMIANĄ

POWIERZCHNIOWA EKSPLOATACJA SUROWCÓW MINERALNYCH

OBSZAR SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

**OZNACZENIA GRAFICZNE
do kolejnej zmiany wykonanej w 2023 r.**

elementy nieaktualne

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXI.133.2025

Rady Miejskiej w Zabłudowie

z dnia 17 października 2025 r.

Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie Bobrowa w gminie Zabłudów inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Zabłudów

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) stwierdza się, że na obszarze planu nie przewiduje się realizacji infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy Zabudów.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXI.133.2025

Rady Miejskiej w Zabłudowie

z dnia 17 października 2025 r.

Zalacznik3.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie Bobrowa w gminie Zabłudów

I. Informacja o obszarach objętych zmianą planu.

1. Podstawa prawna.

Plan został sporządzony na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) oraz art. 20 ust. 1 i 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr IX.67.2024 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 26 listopada 2024 r. w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie Bobrowa w gminie Zabłudów.

2. Położenie, cel sporządzenia planu i jej zakres.

Celem opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zmiana przeznaczenia terenu poeksploatacyjnego, na działce nr 661, o powierzchni 4,96 ha, w obrębie geodezyjnym Bobrowa w gminie Zabłudów, położonej w odległości około 430 m od drogi krajowej nr 65 na trasie Białystok – Bobrowniki. Na działce tej dotychczas obowiązuje zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego przejęta uchwałą Nr XXVII/140/01 Rady Miejskiej w Zabłudowie. W zmianie planu działka ta została przeznaczona pod powierzchnię eksploatację kruszywa (MPZP 004). W związku z powyższym przystąpiono do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie Bobrowa w gminie Zabłudów, aby zgodnie z wnioskiem inwestora tereny te przeznaczyć pod usługi sportu i rekreacji z zielenią urządzoną.

Projekt planu wykonano zgodnie z zakresem, określonym w art. 15 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. z 2021 r. poz. 2404), w odniesieniu do przedmiotu jego ustaleń. Do projektu planu opracowano prognozę oddziaływania na środowisko. Procedura planistyczna jest prowadzona zgodnie z art. 17 ww. ustawy.

Plan składa się z części tekstowej stanowiącej treść uchwały oraz rysunku planu stanowiącego integralną treść uchwały.

3. Przeznaczenie terenów objętych granicami planu.

Teren oznaczony symbolem US-ZP przeznaczono pod usługi sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej wraz obiektami i urządzeniami towarzyszącymi.

Teren oznaczony symbolem KR przeznaczono pod komunikację drogową wewnętrzną na poszerzenie istniejącej drogi stanowiącej własność.

4. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów oraz przewidywane zmiany.

Działka stanowi teren powyrobowiskowy. Teren został zrekultywowany w kierunku rolnym. Obecnie jest to pastwisko PsVI. W wyniku realizacji ustaleń planu nastąpi:

- 1) przekształcenie terenu (nasypanie i odpowiednie ukształtowanie gruntu) związane z realizacją obiektów sportu i rekreacji,
- 2) zagospodarowanie i zabudowa obiektami sportu i rekreacji terenu będącego dotychczas wyrobiskiem,
- 3) nasadzenie zieleni towarzyszącej obiektom sportu i rekreacji.

5. Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Zabłudów.

Dotychczas najważniejszym dokumentem kształtującym politykę przestrzenną gminy jest „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów”, uchwalone uchwałą Nr XXIX/179/05 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 26 listopada 2005 r., zmienione 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 2018 r., Nr IV/43/2019 z dnia

26 marca 2019 r., Nr XI/172/2019 z dnia 24 września 2019 r., Nr XXXVIII.300.2022 z dnia 1 lipca 2022 r., Nr XLVII.364.2023 z dnia 27 marca 2023 r. oraz Nr LVIII.448.2024 z dnia 22 lutego 2024 r. Będzie ono zobowiązywało do czasu uchwalenia planu ogólnego gminy Zabłudów, jednak nie dłużej niż do końca 2025 r.

W zmianie studium uaktualniono jego ustalenia. Na rysunku studium przekreślono elementy nieaktualne, między innymi złoza wybilansowane, a w ustaleniach tekstowych wymieniono złoza aktualne, dając jednocześnie możliwość wykorzystania terenów poeksploatacyjnych na potrzeby sportu i rekreacji.

Opracowany projekt planu jest więc spójny ze studium.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).

W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania terenu w planie określono wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytów projektowanej zabudowy. Wyznaczono również nieprzekraczalną linię zabudowy od strony dróg. Ustalono wysoki minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – co najmniej 50 % terenu..

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych (art. 1 ust. 2 pkt. 3).

Obszar planu położony jest w:

1) obszarach Natura 2000:

- a) Obszarze Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) „Puszcza Knyszyńska” (PLB 200003),
- b) Specjalnym Obszarze Ochrony Siedlisk (SOO) „Ostoja Knyszyńska” (PLH 200006);

2) otulinie Parku Krajobrazowego Puszczy Knyszyńskiej

3) obszarze węzłowym GKPN-3 Puszcza Knyszyńska.

W związku z powyższym wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i ustalono, że przedsięwzięcia, które mogą potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, wymagają przeprowadzenia postępowania w sprawie oddziaływania na środowisko na zasadach określonych w obowiązujących przepisach szczególnych oraz zastosowania rozwiązań niwelujących ewentualne negatywne oddziaływanie na środowisko, a zwłaszcza na obszary Natura 2000, przedmiot ich ochrony i integralność tych obszarów.

W zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych nakazano stosować skuteczne zabezpieczenia gruntów oraz wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniem, a wprowadzenie zieleni wpłynie na lepszą kondycję lasów w sąsiedztwie

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):

W obszarze planu nie występują zabytki, obiekty dziedzictwa kulturowego ani dobra kultury współczesnej.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (art. 1 ust. 2 pkt. 5).

W obszarach planu nie występują czynniki zagrażające bezpieczeństwu ludzi lub mienia. Nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, ani zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu zostały zapewnione poprzez ustalenie do zagospodarowania przestrzeni publicznych o nawierzchni przystosowanej do poruszania się osób niepełnosprawnych.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)

Właśnie z uwagi na walory ekonomiczne przestrzeni zdecydowano o przeznaczeniu terenu powybiskowego, a więc o małej przydatności rolniczej i leśnej, ale dogodnym położeniu z uwagi na otoczenie lasami i niedalekie sąsiedztwo drogi krajowej – pod usługi sportu i rekreacji i zieleni urządzonej.

Prowadzenie przyszłej działalności gospodarczej będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy.

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).

Obszar objęty granicami planu jest własnością prywatną. Uchwalenie planu nie spowoduje obniżenia jego wartości. Przeciwnie przeznaczenie tego terenu pod usługi sportu i rekreacji, zgodnie z oczekiwaniami jego właściciela, podniesie wartość działki, obecnie niewykorzystywanej.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)

Wymagania dotyczące obrony cywilnej w projekcie planu zostały w pełni zrealizowane.

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).

Przeznaczenie terenu pod sport i rekreację oraz zieleni urządzoną, którą należy zagospodarować co najmniej 50% teren leży w interesie publicznym – zwiększa atrakcyjność terenu i dostępność do usług.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).

W obszarze planu nie przewiduje się gminnej infrastruktury technicznej. Potrzeby w tym zakresie należy rozwiązać indywidualnie staraniem przyszłych inwestorów.

W przypadku zaistnienia potrzeb w zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych ustalenia planu umożliwiają realizację takich inwestycji.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).

Projekt planu jest zrealizowany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Sporządzanie planu prowadzone jest w sposób jawny i przejrzysty. Udział społeczeństwa w pracach nad projektem planu został zapewniony. Burmistrz umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego.

Dokumentacja dotycząca sporządzanego planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Zabudowie i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych.

Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy te weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Obszar w granicach planu został zapisany w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych).

11. Uwzględnienie interesu prywatnego przy ustaleniach planu w równowadze z interesem publicznym (art. 1 ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Burmistrz Zabłudowa uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno-przestrzenne tego obszaru wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji sportu i rekreacji i chociaż będzie ona prowadzona przez podmioty prywatne to umożliwienie takiej działalności leży w interesie publicznym.

12. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).

Obsługa komunikacyjna terenu jest do obsługi usług sportu i rekreacji a sąsiedztwo drogi krajowej umożliwia wykorzystanie transportu zbiorowego.

13. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).

W planie poszerzono istniejącą drogę, aby ułatwić przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

14. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).

Tereny te będą pełniły rolę wypoczynkową więc ich położenie poza terenami zurbanizowanymi i w otoczeniu lasów jest pożądane.

15. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 2).

Analiza zamian w zagospodarowaniu przestrzennym wykazała możliwość wykorzystania terenu poeksploatacyjnego pod usługi sportu i rekreacji. W zmianie Studium taka możliwość została celowo ujęta.

16. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 3).

Uchwalenie planu przyniesie gminie korzyści w postaci podatków za grunt i budynki wykorzystywane do prowadzenia działalności usługowej, które corocznie będą zasilać budżet gminy.