



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

Białystok, dnia 2 września 2026 r.

Poz. 3439

Podpisany przez:

Krzysztof Stankiewicz

Data: 02.09.2026 14:06:28



UCHWAŁA NR XXIX.200.2026 RADY MIEJSKIEJ W ZABŁUDOWIE

z dnia 25 sierpnia 2026 r.

w sprawie zintegrowanego planu inwestycyjnego części obrębu wsi Kuriany, Gmina Zabłudów, w rejonie ul. Historycznej i Sarniej.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 37ea ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), 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, z 2025 r. poz. 527, 1543, 1668) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I. PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że zintegrowany plan inwestycyjny części obrębu wsi Kuriany, Gmina Zabłudów, w rejonie ul. Historycznej i Sarniej, 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 2018 r. oraz Nr VI/43/2019 z dnia 26 marca 2019 r.)

§ 2.1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny części obrębu wsi Kuriany, Gmina Zabłudów, w rejonie ul. Historycznej i Sarniej, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu (załączniku Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 9,3 ha, położony u zbiegu ulic Sarniej i Historycznej, obręb Kuriany.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) **załącznik Nr 1** – rysunek planu w skali 1:1000;
- 2) **załącznik Nr 2** – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Zabłudów;
- 3) **załącznik Nr 3** – zawierający dane przestrzenne zintegrowanego planu inwestycyjnego.

§ 3. 1. Ilekroć w treści 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° (z wyjątkiem zadaszeń elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: łącznik, balkon, wykusz, klatka schodowa, wiatrołap, przedsionek, świetlik);
- 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, energii oraz sygnałów;
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **linii zabudowy nieprzekraczalnej** – należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 4;
- 6) **objektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym m.in. garaże, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, parkingi oraz obiekty małej architektury;
- 7) **podstawowej klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;
- 8) **uzupełniającej klasie przeznaczenia terenu** – należy przez to rozumieć funkcję, która uzupełnia lub wzbogaca podstawową klasę przeznaczenia terenu w sposób określony w ustaleniach planu;
- 9) **schemacie infrastruktury technicznej** – należy przez to rozumieć opis lub układ powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej przedstawiony na rysunku planu;
- 10) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć przestrzeń wokół infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu;
- 11) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;
- 12) **zasadach rozrządu** – należy przez to rozumieć przedstawione na rysunku planu zasady rozmieszczenia infrastruktury technicznej względem siebie z uwzględnieniem rodzajów infrastruktury (np. sieci wodociągowych, gazowych);
- 13) **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;
- 14) **źródłach ciepła** – należy przez to rozumieć zespół urządzeń (np. kotłów) służących do wytwarzania lub przetwarzania ciepła, stanowiących jedną instalację.

4. W odniesieniu do innych określeń i pojęć użytych w uchwale i niewymienionych w **ust. 1**, należy stosować definicje zawarte w 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 zabudowy, o których mowa w **§ 3 ust. 1 pkt 5**, z odstępstwem dla następujących wyjątków:
 - a) elementów zewnętrznych budynków takich jak np.: balkon, wykusz – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą oraz na maksimum 30 % powierzchni elewacji zlokalizowanej od strony przestrzeni publicznej,
 - b) elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. gzyms, okap, zadaszenie, markiza, pilaster, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - c) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów – o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),
 - d) klatek schodowych i wind o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku istniejącego, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),

e) wiatrołapów i przedsionków o wysokości maksimum 3,5 m oraz maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza linię zabudowy, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą (nie dotyczy elementów istniejących),

5) klasyfikacja ulic – dróg publicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku **Nr 1**, niewymienione w **ust. 1**, mają charakter informacyjny, w tym lokalizacja: jezdni, infrastruktury technicznej, głównych ciągów pieszych oraz miejsc postojowych.

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

§ 5. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole klasy przeznaczenia terenu wraz z numeracją, w których numer jest porządkowy w ramach danego przeznaczenia, a symbol literowy określa podstawowe klasy przeznaczenia terenów:

- 1) **MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** – teren usług;
- 3) **KDD** – teren drogi dojazdowej;
- 4) **KDL** – teren drogi lokalnej;
- 5) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2. Symbol literowy oznacza podstawową klasę przeznaczenia terenu, która może być uzupełniona klasą przeznaczenia uzupełniającego oraz wykluczonego – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

3. Podstawowe klasy przeznaczenia terenu mogą występować łącznie lub wymiennie – o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej.

DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1.

Ochrona i kształtowanie ład przestrzennego

§ 6. W zakresie kształtowania ład przestrzennego na całym obszarze planu dopuszcza się:

- 1) stosowanie dachów płaskich i symetrycznych o kącie nachylenia połaci dachowej do 20° na parterowych budynkach gospodarczych i garażowych;
- 2) do czasu realizacji planu dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie z ich dotychczasowym wykorzystaniem.

§ 7. Ustala się kształtowanie przestrzeni publicznych, budynków zamieszkania zbiorowego i użyteczności publicznej oraz ich otoczenia w sposób uwzględniający standardy projektowania uniwersalnego zapewniające powszechną dostępność, w tym osób ze szczególnymi potrzebami w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszo, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, pozbawionych barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych i stosowania elementów orientacji przestrzennej.

Rozdział 2.

Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowanie krajobrazu

§ 8. 1. W zakresie kształtowania zieleni ustala się:

- 1) zagospodarowanie zielenią w formie kompozycji wielostopniowej (drzew, krzewów i roślin okrywowych);
- 2) zagospodarowanie zielenią w pasach drogowych ulic:
 - a) z zastosowaniem gatunków drzew i krzewów odpowiednich do nasadzeń przyulicznych pod względem estetyki i odporności,
 - b) w miejscach wolnych od infrastruktury technicznej,
 - c) z zachowaniem zasad bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych.

2. Dopuszcza się kształtowanie rzeźby terenu umożliwiające retencjonowanie wód opadowych z wykorzystaniem takich form jak: niecki chłonne, oczka wodne, skupiska roślinności i inne.

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

§ 10. W zakresie ochrony przed hałasem dopuszczalny poziom hałasu ustala się:

- 1) na terenie 1MN-U – jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych, **z zastrzeżeniem pkt 3;**
- 2) na terenie 1MN – jak dla terenów mieszkaniowych jednorodzinnych,
- 3) w budynkach mieszkalnych i usługowych z zakresu oświaty ustala się zapewnienie wymagań dotyczących zabezpieczenia budynków przed hałasem np. poprzez zastosowanie materiałów elewacyjnych, stolarki okiennej i drzwiowej o odpowiedniej izolacyjności akustycznej oraz ścian kurtynowych.

Rozdział 3.

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 11. Na terenie objętym planem nie występują zabytki nieruchome i archeologiczne wpisane do rejestru zabytków lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.

§ 12. 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.

Rozdział 4.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 13. 1. Ustala się, że w skład przestrzeni publicznych wchodzi drogi publiczne i drogi wewnętrzne.

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

- 1) ustala się ich zagospodarowanie uwzględniające standardy powszechnej dostępności, w tym potrzeby osób z ograniczeniami mobilności i percepcji, a w szczególności w zakresie uprzywilejowania ruchu pieszego, bezkolizyjnych przejść, rozwiązań jednopoziomowych, elementów orientacji przestrzennej;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) oświetlenia,
 - b) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) obiektów kontenerowych tj. kontenerowe stacje trafo oraz paczkomaty,
 - d) wiat rowerowych i śmietnikowych,
 - e) urządzeń technicznych obsługi miejskiego systemu transportowego i strefy płatnego parkowania oraz ogólnodostępnych stacji ładowania;
- 3) zakazuje się budowy budynków.

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenu, o którym mowa w **ust. 1**, zostały określone w **§ 20**.

Rozdział 5.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania województwa.

§ 14. 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

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

2. Linie rozgraniczające tereny publiczne stanowią podstawę do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu.

3. Ustala się:

1) minimalną powierzchnię działek budowlanych:

a) na terenach MN - 900m²,

b) na pozostałych terenach nie ustala się;

2) minimalną szerokość frontów działek budowlanych w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

a) 24 m w przypadku zabudowy wolnostojącej,

b) 12 m w przypadku zabudowy bliźniaczej.

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

1) wydzielonych wcześniej;

2) pozostających po wydzieleniu dróg publicznych i wewnętrznych;

3) przeznaczonych do przyłączenia na poprawę warunków zagospodarowania innych działek;

4) przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej;

5) przeznaczonych pod dojazdy i drogi wewnętrzne.

5. Dopuszcza się:

1) inne podziały na działki budowlane niż wskazane na rysunku planu;

2) podziały geodezyjne oraz łączenie działek służące poprawie warunków zagospodarowania działek sąsiednich;

3) wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

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

Rozdział 7.

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

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

1) dla sieci telekomunikacyjnej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej – określonej przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchnię terenu;

2) dla sieci kanalizacji deszczowej oraz cieków skanalizowanych (obustronnie od osi):

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 średniego napięcia 15kV:

a) kablowych – 0,5 m (obustronnie od linii),

b) napowietrznych (obustronnie od osi linii napowietrznej):

- dla przewodów izolowanych – 5 m,

- dla przewodów nieizolowanych – 7 m.

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

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy zastosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu.

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

§ 17. 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, linii energetycznych, instalacji do przesyłu gazu
 - e) gospodarowania wodą w rolnictwie;
- 2) obiektów budowlanych, których wysokość przekracza 20 m;
- 3) przeszkód lotniczych;
- 4) obiektów budowlanych mogących stanowić źródło żerowania ptaków;
- 5) usług gospodarowania odpadami w zakresie przetwarzania i zbierania;
- 6) baz transportowych i budowlanych;
- 7) stacji paliw;
- 8) lokalizacji usług pogrzebowych oraz spalarni i spopielnarni zwłok;
- 9) lokalizacji usług z zakresu obsługi komunikacji samochodowej (stacje diagnostyki i kontroli pojazdów, myjnie, warsztaty naprawcze, renowacyjne, stacje demontażu, lakiernie, komisy, wypożyczalnie);
- 10) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na całym obszarze planu w formie szeregowej i grupowej.

§ 18. 1. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

- 1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych najniższych kondygnacjach budynków:
 - zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób,
 - usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników,
- 2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – ze studni awaryjnej projektowanej o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m;
- 3) system alarmowania mieszkańców w przypadku zagrożenia przez projektowane syreny o promieniu słyszalności nie większym niż 500 m,
- 4) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

2. Nie ustala się tras przejazdów pojazdów z materiałami niebezpiecznymi.

§ 19. 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

§ 20. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem poprzez:

- 1) otaczające tereny komunikacji drogowej publicznej, w tym ulice układu obsługującego:
 - a) 1KDL (ul. Historyczna) - droga gminna, klasy L – lokalna, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z odczytem geometrycznym na rysunku planu, z jezdnią 1x2 pasy ruchu, ,
 - b) 1KDD i 2KDD (ul. Sarnia) - droga gminna, klasy D – dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z odczytem geometrycznym na rysunku planu, z jezdnią 1x2 pasy ruchu;
- 2) tereny komunikacji drogowej wewnętrznej: **1KR, 2KR i 3KR** o szerokościach w liniach rozgraniczających do 10,0 m, z jezdnią 1x2 pasy ruchu.

2. Ustala się przebieg tras komunikacji zbiorowej ulicą układu podstawowego zlokalizowanego poza granicą planu.

§ 21. 1. Ustala się, następujące minimalne wskaźniki urządzania miejsc do parkowania dla samochodów w granicach działki budowlanej, w tym przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 1 miejsce do parkowania na 1 mieszkanie;
- 2) usługi:
 - a) handel – minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) gastronomia – minimum 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych,
 - c) usługi inne niż wymienione w lit. a-b – minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej.

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

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 22. 1. W zakresie lokalizacji i określania 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 obsługiwanych 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.

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na terenach innych niż wymienione w **ust. 1** – z uwzględnieniem zasad zagospodarowania tych terenów określonych w ustaleniach planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 23. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się:
 - a) ogólnomiejską sieć wodociągową jako podstawowy system 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:
 - a) zaopatrzenie w wodę z innych systemów wodociągowych, spełniających warunki dotyczące zbiorowego zaopatrzenia w wodę,
 - b) korzystanie z własnych ujęć wody, zgodnie z zasadami zawartymi w przepisach Prawa wodnego.

§ 24. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych:

- 1) ustala się do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) dopuszcza się do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej odprowadzenie ścieków:
 - a) do indywidualnych zbiorników szczelnych na nieczystości i przydomowych oczyszczalni funkcjonujących do czasu powstania możliwości podłączenia do gminnej kanalizacji sanitarnej,
 - b) do innych systemów kanalizacji sanitarnej spełniających warunki dotyczące zbiorowego odprowadzania ścieków, określone w przepisach o zbiorowym odprowadzeniu ścieków lub innych systemów zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się:
 - a) grunt w granicach własnej działki i rowy wodne – jako podstawowe odbiorniki wód opadowych,
 - b) odprowadzenie zanieczyszczonych wód opadowych (z terenów dróg, obszarów usługowych i innych obszarów zanieczyszczonych) – wyłącznie po ich uprzednim oczyszczeniu w stopniu określonym w obowiązujących przepisach do odbiorników, o których mowa w lit. a,
 - c) odprowadzenie wód opadowych o małym stopniu zanieczyszczenia (z terenów zieleni, ciągów pieszych, dachów oraz innych powierzchni o małym stopniu zanieczyszczenia) do odbiorników, o których mowa w lit. a;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do lokalnych lub indywidualnych systemów odprowadzania wód opadowych (oczka wodne, stawy, rowy);
- 3) zakazuje się odprowadzania wód opadowych na jezdnie dróg lub do rowów przydrożnych.

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:
 - a) przetwarzania energii elektrycznej,
 - b) odzyskiwania energii (solarnej, gruntowej, wodnej lub zawartej w innych nośnikach),
 - c) spalania gazów opałowych, olejów opałowych niskosiarkowych,

2) dopuszcza się stosowanie:

- a) innych ogólnomiejskich systemów i czynników służących do przesyłania energii, niż określone w pkt 1 lit. a i d,
- b) indywidualnych źródeł ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW, wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

§ 27. W zakresie zaopatrzenia w paliwa gazowe:

1) ustala się:

- a) ogólnomiejską sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
- b) doprowadzenie gazu z istniejących ogólnomiejskich sieci gazowych zlokalizowanych poza granicami opracowania;

2) dopuszcza się:

- a) stosowanie indywidualnych zbiorników paliw gazowych.
- b) doprowadzenie gazu z innych systemów, spełniających warunki w zakresie zbiorowego zaopatrzenia w gaz określone w przepisach prawa energetycznego.

§ 28. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

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

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę istniejących linii napowietrznych średniego i niskiego napięcia,
- b) zmianę przebiegu projektowanych linii niskiego i średniego napięcia w granicach określonego terenu,
- c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii.

§ 29. Ustala się obsługę telekomunikacyjną w zakresie:

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

Rozdział 10.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

DZIAŁ III.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

§ 31. 1. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1MN-U ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 2) **uzupełniające** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji pieszo-rowerowej, garażu, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) **wykluczone** – teren obsługi produktów naftowych, gospodarowania odpadami.

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

3. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenu, o którym mowa w **ust. 1**, ustala się:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

- a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 30 %,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 0,5,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40 %,
- d) wysokość zabudowy – maksimum 9 m,
- e) dachy – symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej 35-45°, z dopuszczeniem dachów płaskich i symetrycznych o kącie nachylenia połaci dachowej do 20° na parterowych budynkach gospodarczych i garażowych;
- f) miejsca do parkowania – zgodnie z § 21;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 20 **ust. 1**;

4. Na terenie, o którym mowa w **ust. 1** dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących.

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).

§ 32. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MN i 2MN** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe** – teren zabudowy **mieszkaniowej jednorodzinnej**;
- 2) **uzupełniające** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej, komunikacji pieszo-rowerowej, garażu, budynków gospodarczych, parkingu, infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) **wykluczone** – teren obsługi produktów naftowych, gospodarowania odpadami.

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

3. W zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w **ust. 1**, ustala się:

1) wskaźniki i parametry zagospodarowania:

- a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 30 %,
- b) nadziemna intensywność zabudowy – od 0 do 0,5,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 40 %,
- d) wysokość zabudowy – maksimum 9 m,
- e) dachy – symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej 35-45°, z dopuszczeniem dachów płaskich i symetrycznych o kącie nachylenia połaci dachowej do 20° na parterowych budynkach gospodarczych i garażowych;
- f) miejsca do parkowania – zgodnie z § 21;

2) obsługę komunikacyjną – zgodnie z § 20 **ust. 1**;

4. Na terenach, o którym mowa w **ust. 1** dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących.

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. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe** – teren **drogi lokalnej**;
- 2) **uzupełniające** – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) **wykluczone** – teren obsługi produktów naftowych, gospodarowania odpadami.

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

3. 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 0 % (słownie: zero procent).

§ 34. 1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD i 2KDD** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe – teren drogi dojazdowej;**
- 2) **uzupełniające** – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) **wykluczone** – teren obsługi produktów naftowych, gospodarowania odpadami.

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

3. 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 0 % (słownie: zero procent).

§ 35. 1. Na terenach oznaczonym na rysunku planu symbolem **1KR, 2KR i 3KR** ustala się następujące klasy przeznaczenia:

- 1) **podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;**
- 2) **uzupełniające** – teren infrastruktury technicznej i zieleni urządzonej;
- 3) **wykluczone** – teren obsługi produktów naftowych, gospodarowania odpadami.

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

3. 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 0 % (słownie: zero procent).

DZIAŁ IV. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 36. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zabłudowa.

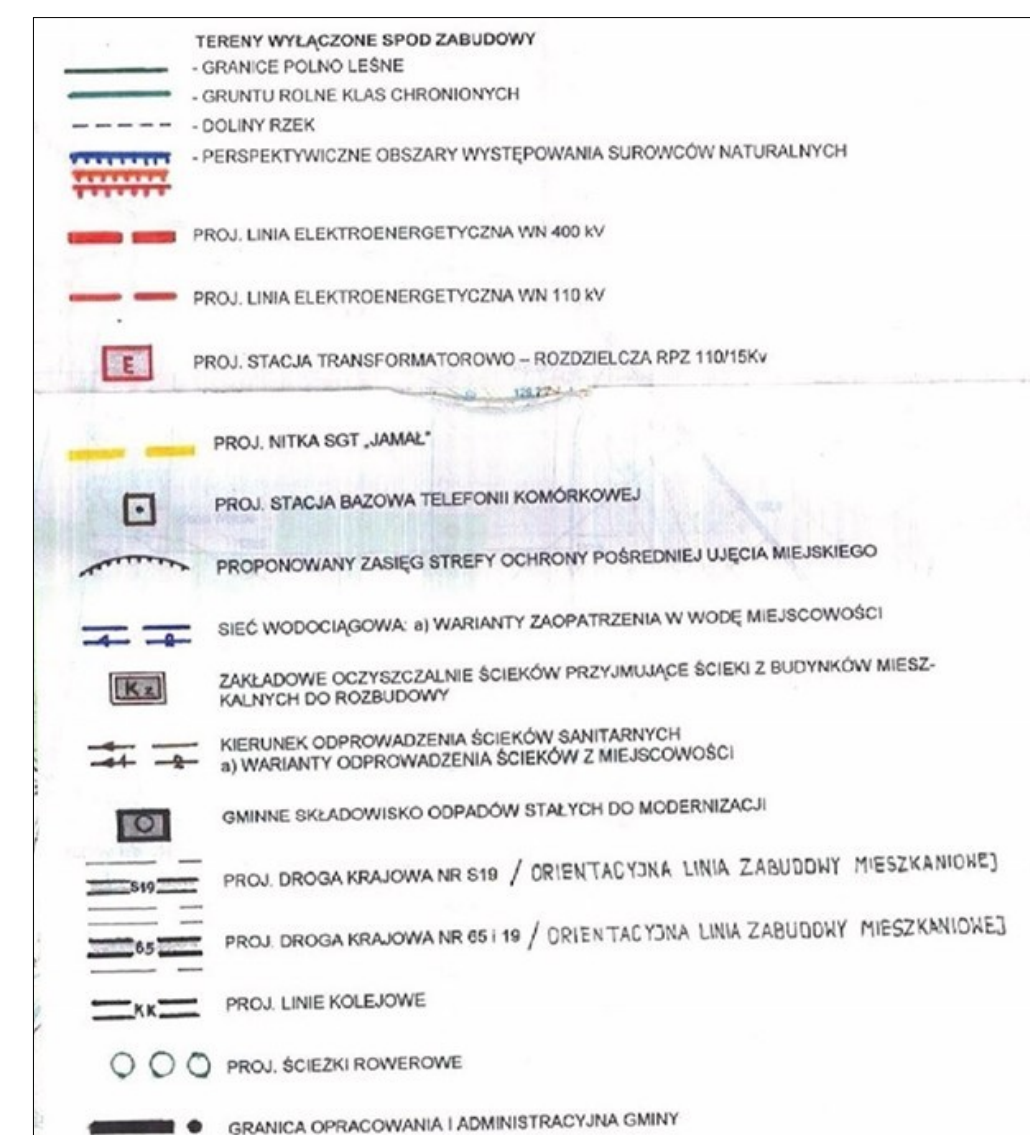
§ 37. W zakresie uregulowanym niniejszą uchwałą traci moc uchwała NR XXXV/324/2018 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 25 kwietnia 2018 roku w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie wsi Kuriany, gmina Zabłudów - Etap I, zmieniona uchwałą NR LIX.463.2024 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 25 marca 2024 r.

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

Przewodnicząca Rady

Antonina Kuna

 źródło mapy zasadniczej w postaci wektorowej: Powiat Białostocki za pośrednictwem:
 Geo-Serwis, Przedsiębiorstwo usług geodezyjnych i kartograficznych
 układ odniesienia: PL-ETRF89, układ współrzędnych płaskich: PL-2000, strefa 8(24°)



Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIX.200.2026

Rady Miejskiej w Zabłudowie

z dnia 25 sierpnia 2026 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w zintegrowanym planie inwestycyjnym części
obróbu wsi Kuriany, Gmina Zabłudów, w rejonie ul. Historycznej i Sarniej, 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 2026 r. poz. 538) 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 i w ramach umowy urbanistycznej, o której mowa w art. 37ed.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXIX.200.2026

Rady Miejskiej w Zabłudowie

z dnia 25 sierpnia 2026 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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

UZASADNIENIE**UZASADNIENIE ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH
ZAWARTYCH W PROJEKCIE ZINTEGROWANEGO PLANU
INWESTYCYJNEGO CZĘŚCI OBRĘBU WSI KURIANY, GMINA
ZABŁUDÓW, W REJONIE UL. HISTORYCZNEJ I SARNIEJ**

Zgodnie z art. 15 ust. 1 pkt 1-3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538) sporządzony projekt planu zawiera część tekstową i graficzną, wraz z uzasadnieniem, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Projekt planu składa się z części tekstowej (ustalenia uchwały zawierające elementy określone jako obowiązkowe w art. 15 ust. 2 ustawy) oraz graficznej (rysunek planów, w skali 1:1000 – zgodnie z art. 16 ust. 1), do którego zostało sporządzone poniższe uzasadnianie.

**I. UWARUNKOWANIA PLANISTYCZNE I OPIS ROZWIĄZAŃ ZINTEGROWANEGO PLANU
INWESTYCYJNEGO WRAZ Z POLITYKĄ PRZESTRZENNĄ GMINY.****1. Podstawa sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego.**

Podstawą prawną sporządzania zintegrowanego planu inwestycyjnego, zwanego dalej planem jest art. 37ea ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, zwanej dalej u.p.z.p.) stanowiący, iż na wniosek inwestora złożony za pośrednictwem wójta, burmistrza, prezydenta rada gminy może uchwalić zintegrowany plan inwestycyjny, który jest szczególną formą planu miejscowego.

Zgodnie z art. 37ec ust. u.p.z.p. rada gminy może wyrazić zgodę na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego. Zintegrowany plan inwestycyjny jest szczególną formą planu miejscowego oraz obejmuje obszar inwestycji głównej oraz inwestycji uzupełniającej. Wejście w życie zintegrowanego planu inwestycyjnego powoduje utratę mocy obowiązującej planów miejscowych lub ich części odnoszących się do terenu objętego tym zintegrowanym planem inwestycyjnym.

Obszar zintegrowanego planu inwestycyjnego obejmując powierzchnię 9,3 ha i położony jest w północno-wschodniej części m. Kuriany, u zbiegu ulic Sarniej i Historycznej.

Obecnie na tym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie wsi Kuriany, gmina Zabłudów - Etap I uchwalony uchwałą Nr XXXV/324/2018 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 25 kwietnia 2018 r. zmieniony uchwałą Nr LIX.463.2024 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 25 marca 2024 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie wsi Kuriany, gmina Zabłudów - Etap I.

Teren objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym w większości położony jest obecnie na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 4.1R i przeznaczonym pod tereny rolne.

Ustalono zostały następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania:

- a) *obszar stanowi istniejące tereny rolne;*
- b) *obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych i gospodarczych;*
- c) *zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej na zasadach określonych w ustaleniach ogólnych;*
- d) *nakazuje się zachowanie istniejących zadrzewień, zakrzewień;*
- e) *dopuszcza się lokalizację dróg stanowiących dojazdy do użytków rolnych;*

- f) dopuszcza się lokalizację rowów odwadniających;*
- g) dopuszcza się realizację kładek, przejść i przejazdów przez rowy odwadniające pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności cieku;*
- h) dopuszcza się umocnienie skarp rowów odwadniających;*
- i) dopuszcza się zakrycie rowów odwadniających pod warunkiem zachowania ciągłości cieku;*
- j) zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.*
- 2) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działek zgodnie z przepisami odrębnymi.*

Teren otaczają istniejące drogi publiczne: oznaczona w planie symbolem 3KDL (ul. Historyczna) oraz symbolem 4KDD (ul. Sarnia).

Zintegrowany plan inwestycyjny obejmuje zmianę przeznaczenia terenów rolnych określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie wsi Kuriany, gmina Zabłudów - Etap I uchwalonym uchwałą Nr XXXV/324/2018 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 25 kwietnia 2018 roku, z uwzględnieniem powiązań z terenami otaczającymi, kształtowaniem przestrzeni publicznych oraz obsługą komunikacyjną wpisującą się w przyjęte pierwotnie rozwiązania.

Zmiany proponowane w projekcie podyktowane są potrzebami rynkowymi gminy Zabłudów w zakresie zwiększenia dostępności zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Obszar objęty ZPI jest bardzo dobrze powiązany komunikacyjnie z istniejącym systemem drogowo-ulicznym gminy i położony jest w niewielkiej odległości od przystanku komunikacji zbiorowej. Przedmiotowy teren znajduje na granicy wsi Henrykowo, w sąsiedztwie istniejącej i projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przy ul. Sarniej i Historycznej, a także w rejonie zabudowy zagrodowej.

Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nie będzie generowała konieczności realizacji dodatkowego układu komunikacyjnego dróg publicznych, poza przewidzianymi drogami wewnętrznymi, które będą realizowane w ramach planowanej inwestycji. Zaprojektowana, w planie obowiązującym, dla terenów w bezpośrednim sąsiedztwie, zabudowa jednorodzinna i zagrodowa w połączeniu z projektowaną zabudową mieszkaniową wpłynie pozytywnie na zagospodarowanie tego fragmentu gminy w sposób spójny i nie powodujący konfliktów przestrzenno-funkcyjnych.

2. Informacja o zapewnieniu zgodności projektu planu z ustaleniami Studium.

Zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów” uchwalonym 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. oraz Nr VI/43/2019 z dnia 26 marca 2019 r.) obszar objęty opracowaniem jest opisany jako:

Strefa A – obszar urbanizacji, obejmujący:

- a) podmiejskie tereny miasta Białegostoku, obejmujące wsie: (...) Halickie, Kolonia Halickie, Kuriany, Kolonia Kuriany,*
- b) miasto Zabłudów i Kolonię Zabłudów,*
- c) część terenów w obszarze wsi Protasy, Łubniki i Zwierki, gmina Zabłudów, w rejonie drogi powiatowej Nr 1469B oraz drogi gminnej nr geod. 145/4.*

Sposób perspektywicznego zagospodarowania tych terenów zmierzać będzie to intensyfikacji zabudowy w kierunku typowej zabudowy występującej na obrzeżach aglomeracji miejskich, tj.: rozluźnionej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, skupiskach zabudowy wielorodzinnej, nieuciążliwych usług, rzemiosła i przemysłu, przy czym zabudowa inna niż mieszkaniowa może występować zarówno w formie rozproszonej wśród zabudowy mieszkaniowej, jak też w formie skoncentrowanej.

Tereny te powinny być wyposażone we wszystkie urządzenia komunalne: wodociągi, kanalizację, gaz, przewody, energię elektryczną oraz rozwiniętą sieć drogową.

Osią rozwoju tych terenów jest istniejąca droga ekspresowa S19 Białystok – Zabłudów – Bielsk Podlaski – Lublin, która w perspektywie, na pewnym odcinku, straci rangę drogi ekspresowej w wyniku wybudowania skrótu tejże drogi w kierunku wsi Wojszki.

W odniesieniu do rolnictwa, leśnictwa i ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego – wspieranie rozwoju rolnictwa intensywnego na obszarach najbardziej przydatnych rolniczo, dostosowanie zmian struktury obszarowej gospodarstw rolnych do wymogów Unii Europejskiej, ukierunkowanie rolnictwa na gospodarkę hodowlaną. mogą być również rozwijane gospodarstwa agroturystyczne.

Dla tych terenów należy sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, w którym mogą być przeznaczone grunty rolne i leśne na cele nierolnicze i nieleśne.

1.7. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym tereny wyłączone spod zabudowy

Zasady zabudowy i zagospodarowania

8) Zaleca się stosowanie następujących zasad zabudowy:

a) dla zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej wysokość do 2 kondygnacji nadziemnych plus użytkowe poddasze,

b) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej i produkcyjnej do 3 kondygnacji plus użytkowe poddasze,

c) w wyjątkowych sytuacjach można zezwolić dla budynków użyteczności publicznej wysokość 9 m od poziomu terenu do okapu (2 kondygnacje użytkowe),

d) dachy symetryczne dwu- lub wielospadowe o nachyleniu połaci 40 – 45°, z poszerzonym okapem,

e) do prac wykończeniowych i elewacyjnych zaleca się stosowanie materiałów pochodzenia miejscowego: kamień, drewno itp.

f) zakaz stosowania obiektów z dachami pulpitowymi, kopertowymi, uskokowymi, asymetrycznymi oraz stosowania w budynkach schodkowych zwieńczeń ścian szczytowych.

Zintegrowany plan inwestycyjny jest, więc zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów.

II. SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

1. Informacja w zakresie ust. 2 ustawy - W planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

1) Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju.

Wymagania ład przestrzennego zostały uwzględnione w projekcie poprzez kompleksowe rozwiązania obejmujące regulacje zasad kształtowania zabudowy mieszkaniowej i usługowej oraz przeznaczenia uzupełniające tego obszaru m.in. realizację utwardzenia części ul. Sarniej finansowanego przez Wnioskodawcę. Kształtowanie zabudowy nastąpiło w oparciu o ustalenia Studium, gdzie maksymalna wysokość została określona: dla zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej do 2 kondygnacji nadziemnych plus użytkowe poddasze, zaś dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej, usługowej i produkcyjnej do 3 kondygnacji plus użytkowe poddasze. Należy też podkreślić, że w planie obowiązującym, na terenach bezpośrednio sąsiadujących ustalono maksymalną wysokość budynków – do 9 m. W związku z powyższym nowa zabudowa mieszkaniowa zachowuje charakter oraz gabaryty istniejącej zabudowy, a także opiera się o zasadę zachowania zrównoważonego rozwoju.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe.

Szczegółowe zapisy planu mają na celu dostosowanie zabudowy na terenach objętych wnioskiem do charakteru planowanej w bezpośrednim sąsiedztwie, na podstawie planu miejscowego, zabudowy mieszkaniowej. Lokalizacja zabudowy mieszkaniowej będzie tworzyła kontynuację zabudowy istniejącej oraz wyznaczonej w obowiązującym planie miejscowym (m.in. tereny o symbolach od 3.2MN do 3.7MN). Dzięki temu wytworzony zostanie spójny pod względem funkcjonalno-przestrzennym charakter tego terenu. Projektowana na tym terenie architektura charakteryzować się będzie wysokimi walorami architektonicznymi.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowanie wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Wymagania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarto w § 8 tekstu planu. W treści projektu planu wskazano konieczność urządzenia min. 40% powierzchni inwestycji jako terenu biologicznie czynnego. W projekcie znalazły się też zapisy dotyczące retencji wód opadowych poprzez kształtowanie rzeźby terenu.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

Uwzględnione w projekcie planu poprzez ustalenia zawarte w § 11 i § 12 tekstu planu, przy czym nie stwierdzono występowania zabytków nieruchomych i archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków lub ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240).

Wymogi, o których mowa powyżej, zostały uwzględnione w projekcie planu poprzez wprowadzenie ustaleń dotyczących ochrony przed hałasem zawartych w § 10 i projektowania przestrzeni publicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami - § 6 ust. 4 lit c i § 7 ust. 2, a także wymogów dotyczących wskaźników miejsc postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową § 21.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni.

Projekt planu poprzez ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów oraz wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy uwzględnia walory ekonomiczne przestrzeni i nawiązuje w sposób spójny do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej istniejącej i projektowanej, poprzez dalszy jej rozwój w ramach wsi Kuriany. Propozycja zmiany dotychczasowego planu zagospodarowania przestrzennego, powstała, ponieważ obecnie potrzebą rynkową jest niewątpliwie zwiększenie dostępności zabudowy mieszkaniowej, przy wykorzystaniu istniejącej i planowanej przez Wnioskodawcę (w ramach inwestycji uzupełniającej) infrastruktury technicznej i obszaru z dobrym połączeniem zarówno poprzez istniejący system dróg.

7) Prawo własności.

Obszar objęty planem jest własnością wnioskodawcy w zakresie terenu przeznaczonego pod zabudowę i obsługujących go dróg wewnętrznych, natomiast drogi publiczne należą do gminy Zabłudów.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa.

Zakłada się w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub wystąpienia innego zagrożenia adaptację, na potrzeby budowli ochronnych, pomieszczeń takich jak: garaże, magazyny, parkingi podziemne, piwnice - położonych najniższych kondygnacjach budynków a także uwzględnienie rezerwy terenu pod budowę ukryć doraźnych - wolno stojących, w przypadku budynków bez podpiwniczenia. Prawdliwość rozwiązań zostanie zweryfikowana poprzez skierowanie zintegrowanego planu inwestycyjnego do uzgodnienia z odpowiednimi instytucjami w tym zakresie.

9) Potrzeby interesu publicznego.

W projekcie planu uwzględniono potrzeby społeczeństwa, poprzez wyznaczenie i realizację projektowanego układu komunikacyjnego w powiązaniu z istniejącymi ulicami, w tym rozbudowę infrastruktury technicznej oraz wprowadzone zasady kształtowania przestrzeni publicznych. Plan przewiduje też konieczność realizacji (jako inwestycji uzupełniającej) utwardzenia części ul. Sarniej finansowanego przez Wnioskodawcę. Obiekt ten będzie służyć nie tylko mieszkańcom inwestycji planowanej, ale też części wsi Kuriany.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych, a także potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody do celów zaopatrzenia ludności.

Uwzględniono w projekcie planu wskazane potrzeby, gdzie zakłada się, że nowe inwestycje będą oparte na istniejącej infrastrukturze wymagającej rozbudowy, w zależności od potrzeb i na zasadach wskazanych w ustaleniach zintegrowanego planu inwestycyjnego.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach zostanie spełnione na dalszym etapie prac nad projektem poprzez umożliwienie uczestnictwa w konsultacjach społecznych, w tym zgłaszania uwag do projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego, m.in. przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.

Obowiązek uwzględnienia w planowaniu przestrzennym jawności i przejrzystości procedur planistycznych jest realizowany w sposób wynikający z przepisów ustawy regulujących przebieg procesu planistycznego. Bieżące informacje w zakresie prac nad projektem zintegrowanego planu inwestycyjnego będą udostępniane i aktualizowane na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Zabłudowie. Ponadto zgodnie z ustawą z dnia 6 września 2001 r. o dostępie do informacji publicznej (t. j. Dz. U. z 2022 r. poz. 902) każdy ma prawo m.in. wglądu do procedowanych aktów planistycznych. Informacje te są udostępniane z uwzględnieniem ustawy z dnia 10 maja 2018 r. o ochronie danych osobowych (t. j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1781). W trakcie przeprowadzania procedury sporządzania ZPI, sporządzana będzie dokumentacja prac planistycznych – zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dokumentacja ta również może być udostępniana w trybie przytoczonej powyżej ustawy. Należy też mieć na uwadze, że w ramach prowadzonych negocjacji przewidzianych w ZPI, a dotyczących inwestycji w ramach tego projektu, będzie uczestniczył przedstawiciel Rady Miejskiej w Zabłudowie, wskazany przez ten organ.

13) Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Nie przewiduje się lokalizacji w ramach sporządzanego opracowania przedsięwzięcia, które może skutkować poważną awarią.

14) Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej.

Obszar objęty zintegrowanym planem inwestycyjnym dotyczy terenów rolnych, ale zdefiniowanych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zabłudów jako strefa A – obszar urbanizacji.

2. Informacja w zakresie ust. 3 ustawy - Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Wskazane w przedmiotowym projekcie przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu oparto o kierunki polityki przestrzennej określone w Studium.

Ustalenie przeznaczenia i zasad zagospodarowania w ramach zintegrowanego planu inwestycyjnego zostało przeprowadzone z uwzględnieniem interesu publicznego, w tym z zakresu komunikacji, zieleni urządzonej czy usług edukacji. Biorąc pod uwagę aspekty ekonomiczne należy zauważyć, iż realizacja zakładanej inwestycji mieszkaniowej, nie obciąży kosztami finansowymi Gminy Zabłudów i nie spowoduje konieczności realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych. Ponadto uwarunkowania środowiskowe terenu nie wskazują, iż jest to obszar predysponowany do ochrony, dlatego też jego przeznaczenie pod zabudowę nie wpłynie negatywnie na stan środowiska przyrodniczego.

Biorąc pod uwagę przeprowadzone analizy konieczne jest natomiast dążenie do zapewnienia mieszkańcom dostępu do podstawowej infrastruktury technicznej, takiej jak utwardzone drogi. Dlatego też w ramach zamierzenia inwestycyjnego zakłada się utwardzenie na koszt Inwestora części ul. Sarniej (która stanowi również dojście do przystanku komunikacji zbiorowej). Przeprowadzona procedura planistyczna na kolejnych etapach będzie brała też pod uwagę zgłaszane stanowiska przez właścicieli i mieszkańców tego obszaru.

3. Informacja w zakresie ust. 4 ustawy. W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, walorów przyrodniczych przestrzeni, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

Dla terenu, na którym zmieniono przeznaczenie zapewniono dostępność komunikacyjną w oparciu o istniejący układ dróg publicznych i jego rozbudowę o wewnętrzny układ komunikacyjny, z uwzględnieniem wymagań efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz jej walorów ekonomicznych.

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu;

Lokalizowania zabudowy mieszkaniowej w ramach przedmiotowego projektu planu umożliwi użytkownikom i mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego, jako podstawowego środka transportu, gdyż znajduje się tam sieć miejskiej komunikacji publicznej w odległości ok. 1000 m.

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;

Zarówno piesi jak i rowerzyści mogą przemieszczać się w ramach dróg publicznych powiązanych z układem komunikacyjnym Gminy Zabłudów.

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

- a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,
- b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci infrastruktury, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy. Dla planowanej inwestycji mieszkaniowej zostanie zapewnione utwardzenie ul. Sarniej, obsługujące również pozostałe tereny wsi Kuriany.

III. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY ZMIAN W ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY W SPRAWIE AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW MIEJSCOWYCH, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2, ORAZ SPOSÓB WZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA;

Ostania analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Zabłudów zawiera ocenę postępów w opracowywaniu planów miejscowych, z uwzględnieniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planów miejscowych lub studium, była podstawą do oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Przedmiotowa analiza obejmuje zmiany w zagospodarowaniu przestrzennym Zabłudowa w okresie od 01.09.2018r. do 29.02.2024 r.

Obecnie na tym terenie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie wsi Kuriany, gmina Zabłudów - Etap I uchwalony uchwałą Nr XXXV/324/2018 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 25 kwietnia 2018 r., zmieniona uchwałą NR LIX.463.2024 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 25 marca 2024 r. Projektowany Zintegrowany plan inwestycyjny zmieni ustalenia ww. dokumentów, w zakresie granic wskazanych w załączniku graficznym. Pozwoli też na uwzględnienie projektowania uniwersalnego, obejmującego takie projektowanie obiektów i przedmiotów, które będą dostępne dla wszystkich osób, bez względu na to czy są osobami z niepełnosprawnością, czy osobami sprawnymi.

Projektowana przestrzeń powinna być w pełni użytkowana przez osoby o ograniczonej mobilności i percepcji. Są to założenia powszechnej dostępności, która warunkuje pełnię praw obywatelskich osobom z niepełnosprawnością.

W zintegrowanym planie inwestycyjnym zostały wskazane więc wytyczne do projektowania i zagospodarowania przestrzeni, wdrażające rozwiązania przyjazne wszystkim użytkownikom przestrzeni o zróżnicowanych ograniczeniach w mobilności i percepcji, w tym osobom z niepełnosprawnością oraz osobom starszym, służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej.

IV. WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY;

Faktyczny wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy będzie możliwy do określenia po zawarciu umowy urbanistycznej, do której zintegrowany plan inwestycyjny będzie stanowić załącznik.

Określenie wielkości i czasu wystąpienia skutków finansowych uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego warunkowane jest wieloma czynnikami wewnętrznymi i zewnętrznymi. Czynnikiem wewnętrznym są procesy uzależnione od treści umowy urbanistycznej oraz działań samorządu gminnego i programu inwestycyjnego. Zaliczyć do nich można w przedmiotowym przypadku m.in. realizację infrastruktury technicznej czy komunikacji w ramach planowanej inwestycji.

Obecnie jedynie można przedstawiać wpływ na finanse publiczne, w tym wpływy z podatków, utrata wpływów z tytułu podatku od nieruchomości, a także wielkość podatku od czynności cywilnoprawnych, które oszacowane zostały na podstawie analizy lokalnego rynku nieruchomości.

Do ustalenia dochodów z tytułu podatku gruntowego przyjęto następujące stawki podatku, zgodnie z Uchwałą Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 26 listopada 2024 r. w sprawie określenia wysokości stawek w podatku od nieruchomości:

- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, bez względu na sposób zakwalifikowania w ewidencji gruntów i budynków – 1,24 zł od 1 m² powierzchni;
- pozostałych, w tym zajętych na prowadzenie odpłatnej statutowej działalności pożytku publicznego przez organizacje pożytku publicznego – 0,53 zł od 1 m² powierzchni;
- niezabudowanych objętych obszarem rewitalizacji, o którym mowa w ustawie z dnia 9 października 2015r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024r., poz. 278), i położonych na terenach, dla których miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przewiduje przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową, usługową albo zabudowę o przeznaczeniu mieszanym obejmującym wyłącznie te rodzaje zabudowy, jeżeli od dnia wejścia w życie tego planu w odniesieniu do tych gruntów upłynął okres 4 lat, a w tym czasie nie zakończono budowy zgodnie z przepisami prawa budowlanego - 4,51 od 1 m² powierzchni

Od budynków lub ich części:

- mieszkalnych – 1,02 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;
- związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz od budynków mieszkalnych lub ich części zajętych na prowadzenie działalności gospodarczej – 29,70 zł od 1 m² powierzchni użytkowej;

Podatek od nieruchomości

Symbol terenu	Powierzchnia	Razem
4,1R (stan istniejący – obowiązujący plan)	8,2610 ha	~ 1000 zł

Podatek od nieruchomości – budynki – obecnie jest to teren niezabudowany

Oplata planistyczna - nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego (obowiązującego).

Podatek od czynności cywilnoprawnych

Symbol terenu	Powierzchnia	Stawka procentowa opłaty	Wartość rynkowa m ² nieruchomości	Razem
4,1R	82 610 m ²	2	15 zł/m ²	24 783 zł

Bilans Finansowy ZPI	
Wydatki z tytułu zintegrowanego planu inwestycyjnego	
Wykup pod drogi przez Gminę pod realizacji dróg publicznych	Nie przewiduje się
Realizacja – utwardzenie części ul. Sarniej finansowana przez Wnioskodawcę	700 000 zł brutto
Infrastruktura techniczna, znajdująca się w gestii Gminy	Nie przewiduje się
Nieruchomości do wykupu na cel publiczny	Nie przewiduje się
Realizacja celu publicznego	Inwestor w ramach umowy urbanistycznej jw.
Dochody z tytułu realizacji zintegrowanego planu inwestycyjnego	
Podatek od nieruchomości	74402 m ² (tereny zabudowy, bez dróg) x 0,53 zł = 39 433 x 10 lat = 394 330 zł
Podatek od nieruchomości – budynki	8040 x 1,02 = 8200 x 10 lat = 82 000 zł
Oplata planistyczna	74402 m ² x 105 zł (różnica wartości za m ² : 15 zł/ rola, 120 zł/m ² działka bud. z mpzp) = 7 812 210 zł x 30% opłaty planistycznej = 2 343 663 zł
Podatek od czynności cywilnoprawnych	74 402 m ² x 120 zł = 8 928 240 zł x 2% = 178 564 zł
Razem dochodu	3 698 557 zł

Prognoszowany dodatni poziom wyniku finansowego, który powstanie wskutek uchwalenia planu ma charakter orientacyjny i nie jest dokładnym kosztorysem realizacji planu, lecz ogólną oceną efektu ekonomicznego. Nie wzięto pod uwagę wydatków z tytułu realizacji planu gdyż na obecnym etapie nie przewiduje się ich powstania. Wyniku bilansu nie należy traktować jako wartości pewnej, gdyż może być on obciążony błędem, z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych i zmienność uwarunkowań w czasie. Wynik może być wskazówką do przyjęcia pewnych kierunków w polityce finansowania inwestycji, może również przybliżyć skalę problemów i podać przybliżone wielkości kwot, które mogą potencjalnie pojawić się po stronie dochodów jak i wydatków gminy.