

UCHWAŁA NR/...../.....

RADY GMINY TRZCIANNE

z dnia 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zubole
w gminie Trzciannie

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.¹) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.²) uchwała się, co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Zubole w gminie Trzciannie, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzciannie”, uchwalonego Uchwałą Nr 56/XII/2000 Rady Gminy Trzciannie z dnia 24 lutego 2000 r., zmienioną uchwałą Nr XVIII/118/20 Rady Gminy Trzciannie z dnia 21 września 2020 r., zwany dalej „planem”.

§ 2. 1. Plan składa się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz rysunku planu (załącznik Nr 1).

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 14 ha, położony po obu stronach drogi, będącej kontynuacją ulicy 3-go Maja, pomiędzy miejscowościami Trzciannie i Chojnowo, w obrębie wsi Zubole.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

1) załącznik Nr 1 – zawierający część graficzną, zwany „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000;

2) załącznik Nr 2 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik Nr 3 – zawierający rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej wynikających z ustaleń planu, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

4) załącznik Nr 4 - zawierający dane przestrzenne tworzone dla planu.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

1) **budynku pomocniczym** - należy przez to rozumieć budynek gospodarczy, garażowy lub inny ściśle związany z prawidłowym funkcjonowaniem terenu;

¹ Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2020 r. poz. 1378.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2020 r. poz. 471, poz. 782, poz. 1086, poz. 1378 oraz z 2021 r. poz. 11

- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach inny niż płaski, którego główne połacie, z wyjątkiem lukarn i zadaszeń, mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej i tę samą długość;
- 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, która oddziela tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana zewnętrzna budynku w kierunku ulicy, przestrzeni publicznej, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 4;
- 6) **objektach rekreacji** – należy przez to rozumieć obiekty oraz urządzenia służące rekreacji i wypoczynkowi, a także inne z nimi związane;
- 7) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć funkcję wskazaną dla danego terenu w ustaleniach szczegółowych planu;
- 8) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć funkcje inne niż podstawowe, które uzupełniają, wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lecz nie występują samodzielnie;
- 9) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań elementów systemu infrastruktury technicznej;
- 10) **strefie technicznej** – należy przez to rozumieć obszar wokół infrastruktury technicznej, w którym obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania wprowadzone w ustaleniach planu lub uregulowane odrębnymi przepisami;
- 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) **usługach** - należy przez to rozumieć nieuciążliwą działalność usługową, tj. nie powodującą przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska w miejscu lokalizacji i poza granicami nieruchomości;
- 13) **zabudowie lotniskowej** – należy przez to rozumieć budynki przeznaczone do okresowego wypoczynku;

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

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające;
- 3) symbole terenu;
- 4) linie zabudowy, z odstępstwem dla następujących wyjątków:

- a) przedsiionków i wiatrołapów o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - b) obiektów małej architektury,
 - c) elementów zewnętrznych budynków niezwiązanych z gruntem, takich jak np.: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji takich jak np. pilaster, gzyms, żaluzja zewnętrzna – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą;
 - d) urządzeń i pochylni dla osób niepełnosprawnych, schodów zewnętrznych, ramp i podestów w rejonie wejścia - o szerokości maksimum 3,0 m, lecz niewykraczających poza linię rozgraniczającą,
 - e) stacji transformatorowych;
- 5) klasyfikacja ulic – dróg publicznych.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu, nie wymienione w ust. 1, są oznaczeniami elementów informacyjnych, niebędących ustaleniami planu.

§ 5. 1. W zakresie przeznaczenia ustala się, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem:

- 1) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) U – tereny zabudowy usługowej,
- 3) RM – tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich;
- 4) R – tereny rolne;
- 5) ZL – tereny leśne;
- 6) IT – tereny infrastruktury technicznej,
- 7) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 8) KD – tereny dróg publicznych.

2. Połączenie oznaczeń literowych w symbolu przecinkiem oznacza równorzędność danych funkcji, przy czym funkcje te mogą występować łącznie w dowolnych proporcjach lub wymiennie.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się:
 - a) przy realizacji dróg wewnętrznych uwzględnienie powiązania z przyległymi terenami, przestrzeniami publicznymi i infrastrukturą rowerową;

b) przy realizacji zabudowy o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej i usługowej stosowanie:

- materiałów elewacyjnych, takich jak: cegła, kamień, drewno, tynki i materiały tożsame lub zbliżone kolorystyką do materiałów naturalnych,

- dachówki lub materiałów dachówkopodobnych w odcieniach dachówki ceramicznej,

c) dachy na obiektach budowlanych znajdujących się na jednej działce budowlanej lub realizowanych w ramach jednego zamierzenia inwestycyjnego - o jednakowej lub zbliżonej geometrii i kolorystyce;

2) zakazuje się:

a) dachów jednospadowych, kopertowych, niesymetrycznych,

b) składowania odpadów przemysłowych.

2. Minimalna wysokość budynków określona dla poszczególnych terenów w ustaleniach szczegółowych nie dotyczy wiatrołapów, łączników, obiektów tymczasowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

3. W zakresie realizacji ogrodzeń:

1) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń do 1,6 m z wyjątkiem obiektów, dla których wysokość groduzenia wynika z przepisów odrębnych,

2) dopuszcza się ogrodzenia istniejące;

3) zakazuje się stosowania ogrodzeń pełnych.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) ustala się:

a) na terenie ZL prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z obowiązującymi przepisami,

b) gospodarkę odpadami zgodnie z Wojewódzkim planem gospodarowania odpadami oraz przepisami prawa miejscowego,

c) dopuszczalny poziom hałasu dla rodzajów terenów oznaczonych symbolem MN wskazuje się jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) zakazuje się:

a) realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego,

b) realizacji zabudowy poza terenami wyznaczonymi do tego celu w ustaleniach szczegółowych,

- c) przekraczania ustalonych przepisami odrębnymi standardów i norm jakości środowiska,
- d) dokonywania zmian ukształtowania terenu, które powodowałyby zmianę rzędnej wysokościowej terenu o więcej niż 1 m w stosunku do rodzimego gruntu, za wyjątkiem niwelacji niezbędnych do realizacji inwestycji infrastrukturalnych i komunikacyjnych.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej

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

§ 9. W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, należy wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot, zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia oraz niezwłocznie zawiadomić o tym odpowiednie służby konserwatorskie.

Rozdział 5

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem w skład przestrzeni publicznych wchodzi:

- 1) droga publiczna oznaczona symbolem: KD-Z;
- 2) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami KDW
- 3) tereny lasów oznaczone symbolem ZL,
- 4) tereny infrastruktury technicznej IT.

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

1) ustala się stosowanie:

- a) ujednoliconego systemu oznakowania ciągów komunikacyjnych,
- b) oświetlenia oraz pozostałych elementów wystroju i wyposażenia terenu w formach tworzących harmonijną kompozycję w ramach poszczególnych terenów;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) oznakowani informacyjnego (np. nazewnictwo ulic, informacja turystyczna, przyrodnicza, porządkowa);
- b) obiektów małej architektury i oświetlenia,
- c) słupów ogłoszeniowo-reklamowych,
- d) sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 6

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

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem nie występują tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

2. Teren objęty planem w części zachodniej od drogi powiatowej 1KDZ położony jest w otulinie Biebrzańskiego Parku Narodowego i podlega ochronie na podstawie Zarządzenia Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 14 stycznia 2021 r. w sprawie zadań ochronnych dla Biebrzańskiego Parku Narodowego na lata 2021–2023 Warszawa, dnia 15 stycznia 2021 r. poz. 4.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających scalenia i podziału nieruchomości.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działek budowlanych:

- 1) na terenach 2.1MN,U i 2.2MN,U w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, letniskowej i rekreacyjnej - 900 m²,
- 2) w pozostałych przypadkach - nie ustala się.

3. Dopuszcza się dokonywanie podziałów w celu:

- 1) skorygowania granic między sąsiadującymi nieruchomościami;
- 2) poprawy warunków zagospodarowania działek sąsiednich;
- 3) wyznaczenia terenów pod infrastrukturę techniczną i komunikacyjną.

3. Linie rozgraniczające tereny, z wyjątkiem terenów publicznych, nie stanowią podstawy do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu.

Rozdział 8

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

§ 13. Na obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji:

- 1) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem obiektów sezonowych, związanych z oficjalnie prowadzonymi robotami budowlanymi;
- 2) stacji: paliw, obsługi samochodów;

- 3) usług pogrzebowych (w tym spopieliarni zwłok);
- 4) budowli, których wysokość przekracza 20 m
- 5) warsztatów: samochodowych blacharskich i lakierniczych, kamieniarskich;
- 6) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących:
 - a) energię wiatru,
 - b) energię słoneczną - lokalizowanych na gruncie;
- 7) składowania, magazynowania i przetwarzania odpadów - nie dotyczy wstępnego przechowywania odpadów przez ich wytwórcę;
- 8) usług innych niż usługi, o których mowa w § 3 ust. 1 pkt 12;
- 9) garaży typu „blaszak”;
- 10) zabudowy bliźniaczej, szeregowej i grupowej;
- 11) hodowli trzody chlewnej i drobiu powyżej 40 DJP.

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

- 1) dla napowietrznych linii elektroenergetycznych (obustronnie od osi linii):
 - a) 5 m – w przypadku linii średniego napięcia 15 kV z przewodami izolowanymi,
 - b) 7 m - w przypadku linii średniego napięcia 15 kV z przewodami nieizolowanymi,
- 2) dla elektroenergetycznych linii kablowych niskiego i średniego napięcia— 0,5 m (obustronnie od osi sieci);
- 3) dla sieci wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i telekomunikacyjnej strefa techniczna określona przez rzut pionowy zewnętrznego obrysu elementów sieci na powierzchni terenu (obustronnie od osi sieci).

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

- 1) ustala się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej w celu prowadzenia robót budowlanych i remontów sieci;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy zastosowaniu:
 - a) rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz bezpieczną budowę i użytkowanie lokalizowanego obiektu,
 - b) ograniczeń obowiązujących w strefach technicznych na podstawie przepisów odrębnych,
 - c) przepisów i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych.

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

- 1) w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa lub występowania innego zagrożenia lokalizację ukryć w budynkach zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na

pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej powyżej 15 pracowników (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć na terenach przyległych do budynków);

2) lokalizację awaryjnych ujęć wody pitnej – ze studni awaryjnych o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m na terenie o symbolu 3IT,

3) alarmowanie mieszkańców w przypadku zagrożenia – przez syreny alarmowe o zasięgu słyszalności minimum 300 m na terenie o symbolu 3IT,

4) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego.

5) drogi ewakuacji ludności –1 KDZ.

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

2. 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 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 16.1. Układ komunikacyjny stanowią:

1) droga publiczna: 1KD-Z droga powiatowa;

2) drogi wewnętrzne: 2KDW - 5KDW.

2. Ustala się obsługę komunikacyjną poprzez:

1) ulicę układu podstawowego 1KD-Z;

2) drogi wewnętrzne: 2KDW - 5KDW.

3. Szerokości w liniach rozgraniczających, terenów o których mowa w ust. 1 – zgodnie z odczytem geometrycznym na rysunku planu.

4. Zasady obsługi komunikacyjnej określono w przepisach szczegółowych.

5. Ustala się następujące minimalne wskaźniki obowiązującej liczby miejsc postojowych w granicach działki budowlanej:

1) zabudowa zagrodowa – minimum 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 gospodarstwo rolne;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – minimum 2 miejsce postojowe lub garażowe na 1 mieszkanie,

3) zabudowa usługowa:

a) handel – minimum 15 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,

- b) gastronomia – minimum 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, oraz minimum 3 miejsca postojowe na 10 osób zatrudnionych,
- 4) usługi inne niż wymienione w lit. c – minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;
- 5) w przypadkach szczególnych, dla funkcji nie wymienionych w pkt 3, liczbę miejsc postojowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia inwestycyjnego.
- 6. Realizacja miejsc postojowych, przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. 1. W zakresie lokalizacji i parametrów infrastruktury technicznej:

1) ustala się:

- a) rodzaje i lokalizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i na terenach przewidzianych w planie pod lokalizację infrastruktury,
- b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę;

2) dopuszcza się:

- a) zachowanie, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej,
- b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej, 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, pod warunkiem, że ich lokalizacja nie uniemożliwi zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami 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.

§ 18. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) zasilanie z gminnej sieci wodociągowej jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę,
- b) doprowadzenie wody do odbiorców z obszaru objętego planem z istniejącej sieci wodociągowej oraz z projektowanej sieci wodociągowej,

2) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody.

§ 19. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się:

1) do sieci kanalizacji sanitarnej,

2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi, do:

- indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków dla zabudowy mieszkaniowej,

- kontenerowych oczyszczalni dla zabudowy o funkcji wyłącznie usługowej,

- indywidualnych zbiorników szczelnych na nieczystości

§ 20. W zakresie zagospodarowania wód opadowych:

1) ustala się:

a) grunt w granicach własnej działki i rowy odwadniające – 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 (m.in. oczka wodne, stawy, rowy);

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

§ 21. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:

a) uzyskiwania energii z promieniowania słonecznego (solarnej), gruntu (geotermalnej), wody (hydrotermalnej) lub zawartej w innych nośnikach,

b) wykorzystania energii elektrycznej,

c) spalania gazu ziemnego, oleju opałowego, propanu-butanu,

2) dopuszcza się:

a) lokalizację sieci służących do przesyłania energii ze źródeł określonych w pkt 1,

b) stosowanie indywidualnych źródeł ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW, wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się:

a) zasilanie w energię elektryczną odbiorców za pośrednictwem istniejącej linii średniego napięcia 15kV,

b) kształtowanie docelowego układu sieci średniego napięcia na obszarze planu, w zależności od wielkości zapotrzebowania mocy, poprzez istniejące i projektowane linie i stacje SN 15kV,

c) dostawę energii elektrycznej do odbiorców z istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV realizować za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych średniego i niskiego napięcia;

2) dopuszcza się

a) przebudowę istniejących linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,

b) zmianę ilości i lokalizacji projektowanych: stacji transformatorowej i linii kablowych w granicach planu (przedstawiona na rysunku planu ich lokalizacja ma charakter orientacyjny), na etapie dokumentacji technicznych, pod warunkiem zgodności z projektowanym rozrządem oraz zachowaniem przepisów szczególnych,

c) zasilanie energią elektryczną wytwarzaną z odnawialnych źródeł energii.

§ 23. W zakresie realizacji i dostępu do sieci teletechnicznych i telekomunikacyjnych:

1) z sieci przewodowych i bezprzewodowych,

2) realizację przewodowych sieci teletechnicznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako podziemnych, z uwzględnieniem istniejącej i projektowanej infrastruktury, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach odrębnych,

3) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej z wyjątkiem masztów i wież wolno stojących.

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 24. 1. Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów w sposób niezgodny z ustaleniami planu, z wyjątkiem obiektów zaplecza budowy.

2. Do czasu realizacji zagospodarowania ustalonego niniejszym planem, dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania.

Rozdział 11

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 25. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z uchwaleniem planu, dla terenów oznaczonych symbolami:

- 1) MN,U - przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową, w tym z zakresu turystyki, rekreacji i użyteczności publicznej - w wysokości 30% (słownie: trzydzieści procent);
- 2) RM,R – przeznaczonych pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych z towarzyszącą usługowo-wytwórczą oraz tereny rolne - w wysokości 0% (słownie: zero procent);
- 3) R – przeznaczonych pod tereny rolne - w wysokości 0% (słownie: zero procent);
- 4) ZL - przeznaczonych pod tereny leśne - w wysokości 0% (słownie: zero procent);
- 5) IT - przeznaczonych pod tereny infrastruktury technicznej - w wysokości 0% (słownie: zero procent);
- 6) KDW - przeznaczonych pod drogi wewnętrzne - w wysokości 0% (słownie: zero procent);
- 7) KD-Z - przeznaczonych pod drogi publiczne - w wysokości 0% (słownie: zero procent).

Rozdział 12

Ustalenia szczegółowe

Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§ 26. W zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się uwzględnienie przepisów ogólnych planu.

§ 27. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZL** przeznacza się pod **tereny leśne**.

2. W zakresie zasad kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- 2) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg.

§ 28. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **2.1MN,U** i **2.2MN,U** **przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługową wraz z zielenią urządzoną**.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się urządzenia i obiekty budowlane z zakresu:

- 1) funkcji zabudowy letniskowej,
- 2) obsługi turystyki (np. hotele pensjonaty, schroniska, kempingi, pola biwakowe, kwatery prywatne), w tym turystyki kwalifikowanej (np. jeździectwo),
- 3) funkcji gastronomicznej (np.: baza żywniowa : restauracje, bary, kawiarnie).

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - 35%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum 1,
 - c) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego działki budowlanej - 50%,
 - d) maksymalną wysokość budynków - 10 m (parter plus poddasze użytkowe)
 - e) dachy – symetryczne dwuspadowe o nachyleniu połaci 35°-45°,
 - f) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg,
 - g) miejsca postojowe – zgodnie z § 16 ust. 5;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

§ 29. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **3IT** przeznacza się pod **infrastrukturę techniczną wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.**

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego działki budowlanej - 50%,
- 2) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg.

§ 30. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **4RM** przeznacza się pod **zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz tereny rolne.**

2. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

- 1) ustala się:
 - a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - 40%,
 - b) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum 1,
 - c) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego działki budowlanej - 50%,
 - d) maksymalną wysokość budynków:
 - mieszkaniowych - 10 m (parter plus poddasze użytkowe);
 - pozostałych – 8 m
 - e) dachy – symetryczne dwuspadowe o nachyleniu połaci:
 - dla budynków mieszkaniowych - 35°-45°,
 - dla pozostałych - 15°-35°,
 - f) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg,
 - g) miejsca postojowe – zgodnie z § 16 ust. 5;

2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

§ 31. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **5U** przeznacza się pod **zabudowę usługową**.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się urządzenia i obiekty budowlane z zakresu obsługi produkcji.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) ustala się:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - 40%,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum 1,
- c) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego działki budowlanej - 40%,
- d) maksymalną wysokość budynków – 8 m,
- e) dachy – symetryczne dwuspadowe o nachyleniu połaci - 15°-35°,
- f) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg,
- g) miejsca postojowe – zgodnie z § 16 ust. 5;

2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

§ 32. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **6RM,R** i **7RM,R** przeznacza się pod **zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz tereny rolne**.

2. W ramach przeznaczenia uzupełniającego dopuszcza się urządzenia i obiekty budowlane z zakresu obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oraz gospodarstwach leśnych i rybackich.

3. W zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:

1) ustala się:

- a) maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej - 35%,
- b) intensywność zabudowy – minimum 0, maksimum 1,
- c) minimalną powierzchnię terenu biologicznie czynnego działki budowlanej - 50%,
- d) maksymalną wysokość budynków:
 - mieszkaniowych - 10 m (parter plus poddasze użytkowe),
 - pozostałych – 8 m
- e) dachy – symetryczne dwuspadowe o nachyleniu połaci:
 - dla budynków mieszkaniowych - 35°-45°,
 - dla pozostałych - 15°-35°,

- f) obsługę komunikacyjną z przyległych dróg,
- g) miejsca postojowe – zgodnie z § 16;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków pomocniczych.

§ 33. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KD-Z przeznacza się pod drogę publiczną klasy zbiorczej.

2. Teren, o którym mowa w ust. 1, jest przeznaczony pod lokalizację inwestycji celu publicznego.

3. Klasyfikacja techniczno-użytkowa drogi: „Z”.

4. W zakresie zagospodarowania pasa drogowego, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przekrój poprzeczny jednojezdniowy z dwoma pasami ruchu;
- 2) zjazdy na przyległe tereny;
- 3) chodniki dla pieszych na terenach zabudowanych;
- 4) w zależności od potrzeb:
 - a) drogę rowerową,
 - b) miejsca postojowe,
 - c) obiekty i urządzenia małej architektury oraz urządzenia służące utrzymaniu porządku,
 - d) zielen urządzoną,
 - e) zielen izolacyjną,
 - f) uzbrojenie techniczne.

§ 34. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 2KDW – 5KDW - przeznacza się pod drogi wewnętrzne.

2. Zagospodarowanie terenów, o których mowa w ust.1, może być związane z realizacją celu publicznego.

3. Teren, o którym mowa w ust. 1, oznaczony symbolem 2KDW, stanowi przestrzeń publiczną, ogólnodostępną.

4. W zakresie zagospodarowania terenów, o których mowa w ust.1, dopuszcza się:

- 1) zjazdy na przyległe tereny;
- 2) chodniki
- 3) urządzenia służące utrzymaniu porządku,
- 4) miejsca postojowe,
- 5) zielen urządzoną,
- 6) zielen izolacyjną,

7) uzbrojenie techniczne.

Rozdział 13

Przepisy końcowe

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Trzcianne.

§ 36. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.