

**UCHWAŁA NR XXVIII/161/21  
RADY GMINY TRZCIANNE**

z dnia 6 września 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 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn.zm.) 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;
- 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)  **obiektach 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) przedsionków 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 ogrodniczych;
- 4) R – tereny rolne;
- 5) ZL – tereny lasów;
- 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 ogrodzenia 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) ujednoczonego 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) oznakowania 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 IKDZ 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 m<sup>2</sup>,
- 2) w pozostałych przypadkach - nie ustala się.

3. Dopuszcza się dokonywanie dodatkowych 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 powierzchnie 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 m<sup>2</sup> 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. a - b – minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> 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 i energię 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 lasów - 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 lasów**.

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 lotniskowej,
- 2) obsługi turystyki (np. hotele pensjonaty, schroniska, kempingi, pola biwakowe, kwatery prywatne), w tym turystyki kwalifikowanej (np. jeździectwo),
- 3) funkcji gastronomicznej (np.: baza żywieniowa : 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:
    - 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.

§ 29. 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**.

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** przeznaczają 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) zieleń urządzoną,
  - e) zieleń izolacyjną,
  - f) uzbrojenie techniczne.

**§ 34.** 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **2KDW – 5KDW** - przeznaczają 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) zieleń urządzoną,
- 6) zieleń izolacyjną,
- 7) uzbrojenie techniczne.

### **Rozdział 13. Przepisy końcowe**

**§ 35.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Trzciannie.

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

PRZEWODNICZĄCY RADY

*Andrzej Wągorzelski*



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXVIII/161/21

Rady Gminy Trzcianne

z dnia 6 września 2021 r.

**Sposób rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zubole w gminie Trzcianne**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), stwierdza się, że do projektu planu nie wniesiono uwag w trybie przepisów art.18 ust.2 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 30 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXVIII/161/21

Rady Gminy Trzcianne

z dnia 6 września 2021 r.

**Sposób realizacji oraz zasady finansowania zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części wsi Zubole w gminie Trzcianne inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Trzcianne.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Trzcianne, sukcesywnie w zależności od środków finansowych przewidzianych na ten cel w corocznych budżetach Gminy Trzcianne, z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXVIII/161/21  
Rady Gminy Trzcianne  
z dnia 6 września 2021 r.

**Dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego**

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5, ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) utworzono plik elektroniczny z danymi przestrzennymi.

## Uzasadnienie

Podstawą do podjęcia uchwały jest art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) zwanej dalej ustawą.

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zubole w gminie Trzciannie przystąpiono na podstawie uchwały Nr XIX/128/20 Rady Gminy Trzciannie z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zubole w gminie Trzciannie.

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

Projekt przedmiotowego planu wraz z niezbędnymi dokumentami planistycznymi, w tym z prognozą oddziaływania na środowisko oraz prognozą skutków finansowych uchwalenia planu, został opracowany zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w tym z: przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz.U. Nr 164, poz. 1587). Uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia. Jednocześnie projekt planu wraz z prognozą został poddany strategicznej ocenie oddziaływania na środowisko, określonej w art. 3 ust. 1 pkt 14 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2021 r. poz. 247 ze zm.). Procedura sporządzania przedmiotowego projektu planu, wynikająca z powyższych przepisów prawa, została w pełni uwzględniona, a terminy dotrzymane. W związku powyższym **nie ma przeszkód formalno-prawnych do podjęcia niniejszej uchwały.**

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Zubole w gminie Trzciannie sporządzony został zgodnie z wymogami wynikającymi z art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.) a w szczególności uwzględnia:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego stosownych nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu poszczególnych terenów oraz elementów zagospodarowania przestrzennego takich jak m.in.:

- linie rozgraniczające i linie zabudowy,
- formy i gabaryty obiektów,
- geometrię dachów;
- przestrzenie publiczne (drogi publiczne, drogi wewnętrzne, teren lasów, teren infrastruktury),
- wskaźniki (intensywności zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, powierzchni zabudowy, ilości miejsc postojowych);

2) walory architektoniczne i krajobrazowe, poprzez ochronę charakterystycznych widoków decydujących o atrakcyjności i wartości obszaru oraz wyznaczenie przestrzeni publicznych, w tym zieleni (tereny lasów);

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

a) wymagania ochrony środowiska zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych, odprowadzania wód opadowych i roztopowych, gospodarki odpadami, określenia zasad w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych oraz ziemi, ochrony przed hałasem i ochrony powietrza;

b) w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych zachowano tereny lasów, natomiast w granicach niniejszego planu nie znalazły się grunty rolne wymagające uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze;



c) na obszarze planu nie występują: tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, w związku z tym odstąpiono od ustalania ich granic i sposobów zagospodarowania;

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, w planie miejscowym nie określono ich zakresu oraz sposobu zagospodarowania;

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 (U. z 2020 r. poz. 1062):

a) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska, o których mowa w rozdziale 3,

b) potrzeby osób niepełnosprawnych zostały uwzględnione poprzez określenie w planie miejscowym realizacji miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych i prawa o ruchu drogowym;

6) walory ekonomiczne przestrzeni zostały uwzględnione poprzez określenie zasad uzupełnienia istniejącej zabudowy oraz realizacji nowej, tak by w pełni wykorzystać położenie obszaru objętego planem na terenach z istniejącą i planowaną w infrastrukturą techniczną oraz drogami;

7) prawo własności poprzez wyważenie interesu publicznego i interesu prywatnego. określając przeznaczenie terenu zgodnie z ustaleniami Studium oraz sygnalizowaną wolą mieszkańców wyrażoną w formie wniosków zgłoszonych do Urzędu Gminy Trzcianne (przed rozpoczęciem procedury);

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie rodzi negatywnych skutków dla obronności i bezpieczeństwa państwa; w obszarze opracowania oraz w bezpośrednim jego sąsiedztwie nie występują obszary i obiekty służące obronności i bezpieczeństwu państwa, które wymagałyby uwzględnienia w granicach opracowania planu, w związku z tym potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa nie wymagały określenia w planie miejscowym;

9) potrzeby interesu publicznego oraz potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, jednocześnie nie naruszając potrzeb interesu publicznego; w planie miejscowym dopuszczono realizację szeroko pojętej infrastruktury technicznej;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

– zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzenia planu, a także o możliwości składania wniosków; wnioski do przedmiotowego planu miejscowego, zgodnie z obwieszczeniem Wójta Gminy Trzcianne z dnia 14 stycznia 2021 r., można było składać do dnia .... lutego 2021 r.;

- ogłoszono o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu w terminie od 22 lipca do 11 sierpnia 2021 r., wyznaczono termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętymi w ww. projekcie planu na 10 sierpnia 2021 r.; w przewidzianym ustawowo terminie (do dnia 25 sierpnia 2021 r.) nie wniesiono uwag;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy (w trybie dostępu do informacji publicznej) oraz zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy Trzcianne, na stronie internetowej Urzędu Gminy);

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - dla obszaru objętego planem ustalono zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z sieci wodociągowej (istniejącej i projektowanej);

Ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu wazono interes publiczny i interes prywatny właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, mając na względzie aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Przeznaczenie terenu na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej usługowej, zagrodowej oraz obsługi komunikacji drogowej,

wraz z terenami rolnymi i terenami lasów wynika z ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Trzcianne.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz jej walory ekonomiczne, jak również oczekiwania mieszkańców wyrażone w formie wniosków. Ustalenia planistyczne wprowadzają jasne reguły i zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu. Ponadto przyjęte rozwiązania projektowe, w tym szczegółowe zasady zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenów i obiektów budowlanych, zapewnią możliwość sukcesywnego zagospodarowania terenu, zgodnego z wymogami ładu przestrzennego.

Struktury przestrzenne zaprojektowano w oparciu o istniejący układ drogowy, uzupełniając go o niezbędne odcinki dróg wewnętrznych. Uzupełnienie układu drogowego, w oparciu o rozwiązania zawarte w planie miejscowym pozwala na wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz nie utrudnia przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.

Większość terenu objętego planem przeznaczona jest pod nową zabudowę, głównie o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej i zagrodowej, co stanowi kontynuację zabudowy znajdującej się na zurbanizowanych terenach sąsiednich. Przedmiotowy obszar, ze względu na dostęp do sieci komunikacyjnej, wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, jest jak najbardziej predysponowany do ustalonej w planie zabudowy.

Obszar objęty projektem planu zgodnie ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianne” uchwalonego Uchwałą Nr 56/XII/2000 Rady Gminy Trzcianne z dnia 24 lutego 2000 r., zmienioną uchwałą Nr XVIII/118/20 Rady Gminy Trzcianne z dnia 21 września 2020 r., przeznaczony jest głównie pod mieszkalnictwo jednorodzinne o niskiej intensywności i usługi oraz funkcje produkcyjne i rolne.

Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianne”.

#### ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

W uchwale Nr XIII/87/20 Rady Gminy Trzcianne z dnia 14 kwietnia 2020 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Trzcianne oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Trzcianne, poddano analizie wnioski w sprawie sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W większości dotyczyły terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowo-wytwórczej i produkcyjnej. Powyższe wnioski są sukcesywnie realizowane w miarę możliwości budżetowych gminy. Zgodnie z powyższym stwierdza się zgodność przedmiotowego planu z wynikami analizy.

#### WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

Częścią składową dokumentacji planistycznej przedmiotowego projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest opracowanie pn. "Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zubole w gminie Trzcianne na lata 2021 – 2025", wykonane zgodnie z wymogami art. 17 pkt 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia wykonawczego. Według aktualnego stanu prawnego opracowanie to nie podlega procedurom opiniowania i uzgodnień ani wyłożeniu do publicznego wglądu. Jego celem jest przedstawienie prognozy skutków finansowych, jakie wywoła uchwalenie planu. Zgodnie z ww. prognozą skutków finansowych przewiduje się wydatki z budżetu gminy związane przede wszystkim z kosztami budowy infrastruktury. W prognozie wykazano również potencjalne wpływy z podatku od nieruchomości, potencjalne wpływy z tytułu opłat adiacenckich i podatków. Po oszacowaniu wydatków i wpływów bilans jest dodatni i może wynieść ok. 1 444 410 zł. Wykazane w prognozie koszty i dochody nie wystąpią natychmiast po uchwaleniu planu miejscowego i mogą być rozłożone w czasie. Powyższa analiza jest wskazówką do przyjęcia kierunków w polityce finansowania inwestycji.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zubole w gminie Trzcianne spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Gminy Trzcianne do uchwalenia.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Zubole w gminie Trzcianne po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniach na budowę i innych decyzji administracyjnych.