

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W ZABŁUDOWIE

z dnia 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miejscowości Skrybiczne, gmina Zabłudów

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. Stwierdza się, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie wsi Skrybiczne, gmina Zabłudów, w granicach określonych na rysunku planu w załączniku graficznym nr 1, nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zabłudów” uchwalonego uchwałą Nr XXIX/179/05 Rady Miejskiej w Zabłudowie z dnia 26 listopada 2005 r., zmienionego uchwałami: Nr V/35/2011 z dnia 21 lutego 2011r. i Nr XXIV/207/2013 z dnia 10 września 2013 r., Nr XXIX/264/2017 z dnia 22 listopada 2017 r., Nr XXX/277/2017 z dnia 28 grudnia 2017 r., Nr XXXI/290/2018 z dnia 14 lutego 2018 r., Nr VI/43/2019 z dnia 26 marca 2019 r., Nr XI/72/2019 z dnia 24 września 2019 r., Nr XXXVII.300.2022 z dnia 1 lipca 2022 r. oraz NR XLVII.364.2023 z dnia 27 marca 2023 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie wsi Skrybiczne, gmina Zabłudów, w granicach określonych na rysunku planu w załączniku graficznym nr 1, zwany dalej planem, składający się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale i rysunku planu.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni około 4,03 ha położony w obszarze wsi Skrybiczne, gmina Zabłudów.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 – stanowiący rysunek planu w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 – zawierający rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik nr 3 – określający sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Zabłudów;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne w formie pliku gml.

§ 3. 1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa bez bliższego określenia o:

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci do płaszczyzny poziomej od 0° do 15°;

2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach, którego główne połacie mają ten sam kąt nachylenia do płaszczyzny poziomej,

3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć sieci, urządzenia oraz inne obiekty budowlane służące do przesyłania i dystrybucji płynów, gazów, paliw, energii oraz sygnałów;

4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;

5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, której nie można przekroczyć ścianą zewnętrzną budynku w kierunku ulicy, sąsiedniego terenu lub sąsiedniej działki, z zastrzeżeniem § 4 ust. 1 pkt 4;

6) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek (budynki) w stanie wykończonym, wyznaczoną przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku (budynków) na

powierzchnię działki budowlanej, z wyłączeniem powierzchni: obiektów budowlanych lub ich części niewystających ponad powierzchnię terenu, schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, pochylni, balkonów, daszków, markiz, występów dachowych, wiat;

7) **terenie biologicznie czynnym** – należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, nie mniej niż 10 m² oraz wodę powierzchniową na tym terenie; do powierzchni terenu biologicznie czynnego nie wlicza się powierzchni dojazdów i dojazdów;

8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć funkcję dominującą na terenie w sposób określony w ustaleniach planu;

9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu;

10) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty budowlane lub zagospodarowanie terenu służące działalności, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a nie produkcja dóbr materialnych, stanowiące przedsięwzięcia, które nie powodują ponadnormatywnego oddziaływania w emisji substancji i energii oraz nie będące przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco oddziaływać na środowisko lub mogącymi potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi;

11) **schemacie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć opis lub rysunek układu powiązań współdziałających istniejących i projektowanych elementów systemu infrastruktury technicznej;

12) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony wyróżniającym go spośród pozostałych terenów symbolem;

13) **obiektach i urządzeniach towarzyszących** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, ściśle związane z prawidłowym funkcjonowaniem terenu, w tym: garaże, budynki gospodarcze, podjazdy, parkingi, obiekty małej architektury;

14) **urządzeniach małej retencji** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane, związane z gospodarowaniem wodą, takie jak: małe zbiorniki wodne (zaporowe, kopane, stawy), zbiorniki infiltracyjne, rowy itp.

15) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, świadomie kształtowaną przez człowieka, przeznaczone na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, sportowe, estetyczne, o charakterze parkowym lub jako zieleń towarzysząca przy obiektach budowlanych.

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

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

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające;

3) symbole i oznaczenia terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy, z odstępstwem dla następujących wyjątków:

a) elementów zewnętrznych budynków takich jak: balkon, wykusz, zadaszenie, markiza, okap oraz elementów tworzących fakturę zewnętrzną i wystrój elewacji – o maksymalnym wysięgu do 1,5 m poza ścianę zewnętrzną budynku,

b) klatek schodowych, przedsińków i wiatrołapów o maksymalnym wysięgu do 2,0 m poza ścianę zewnętrzną budynku,

c) przebudowy i nadbudowy istniejących budynków;

d) stacji transformatorowych i innych budynków z zakresu infrastruktury technicznej;

5) klasyfikacja ulic – dróg wewnętrznych;

6) strefa utrudnionych warunków gruntowych;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na załączniku Nr 1, nie wymienione w ust. 1, mają charakter informacyjny lub orientacyjny, w tym: przebieg jezdni, infrastruktury technicznej, lokalizacja miejsc postojowych, proponowane podziały działek, projektowane budynki.

§ 5. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym na rysunku planu liniami rozgraniczającymi przypisuje się symbole cyfrowo-literowe, w których człon cyfrowy jest porządkowy (numerujący poszczególne tereny), a człon literowy określa następujące podstawowe przeznaczenie terenów:

1) MNW – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

2) MNW, UHD, UE – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usług handlu detalicznego, usług edukacyjnych;

3) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

4) IE – tereny elektroenergetyki

5) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych

6) ZN – tereny zieleni naturalnej;

2. Symbol literowy oznacza przeznaczenie podstawowe terenu, które może być uzupełnione przeznaczeniem uzupełniającym terenu – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi obowiązującymi dla poszczególnych terenów.

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE PLANU

Rozdział 1 Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 6. W zakresie kształtowania ładu przestrzennego:

1) ustala się kolorystykę budynków:

a) elewacje:

- tynkowane w kolorach jasnych, stonowanych, z wyłączeniem kolorów z grupy: niebieskich, fioletowych, zielonych i różowych,

- z zastosowaniem materiałów tradycyjnych (kamień, cegła, drewno) lub szkła.

b) dachy – od barwy ceglastej do ciemnobrązowej lub grafitowej;

2) na całym obszarze planu dopuszcza się stosowanie dachów o geometrii i nachyleniu połaci nawiązującej do budynku istniejącego w przypadku jego rozbudowy lub nadbudowy;

3) do czasu realizacji planu dopuszcza się użytkowanie terenów zgodnie z ich dotychczasowym wykorzystaniem.

Rozdział 2 Ochrona środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. W zakresie kształtowania zieleni ustala się:

1) wprowadzenie 1 nowego nasadzenia za 1 wycięte drzewo w obrębie terenu inwestycji;

2) zachowanie drzewostanu na terenach ZN jako terenu zieleni naturalnej.

§ 8. Ustala się następujący dopuszczalny poziom hałasu w środowisku na terenach o symbolach MNW - jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną.

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

Rozdział 3 Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 10. Na obszarze objętym planem nie występują zabytki, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

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

Rozdział 4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 12. 1. W skład przestrzeni publicznych wchodzi:

- 1) teren oznaczony symbolem ZN
- 2) teren oznaczony symbolem WS.

2. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych tymczasowych, z zastrzeżeniem pkt 3.

3. W zakresie kształtowania przestrzeni publicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1 obowiązują ustalenia takie jak w dziale III.

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

§ 13. Na obszarze objętym planem nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziem.

Rozdział 6

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

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

§ 15. 1. Linie rozgraniczające tereny publiczne stanowią podstawę do przeprowadzenia obligatoryjnego podziału w miejscu ich przebiegu.

2. Ustala się minimalną powierzchnię działek budowlanych:

- 1) na terenach MNW oraz MNW,UHD,UE - 700m²;
- 2) na pozostałych terenach nie ustala się.

3. Ustala się minimalną szerokość frontów działek budowlanych - 24 m w przypadku zabudowy wolnostojącej.

4. Minimalna powierzchnia i szerokość 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.

Rozdział 7

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

§ 16. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji:

1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:

- a) dróg i terenów komunikacji;
 - b) obiektów związanych z gospodarką wodno-ściekową;
 - c) obiektów związanych z zaopatrzeniem w wodę;
 - d) inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, 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.

§ 17. W zakresie obrony cywilnej ustala się:

a) należy przewidzieć możliwość wykonania ukryć, w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP, w budynkach (z dopuszczeniem lokalizacji ukryć na terenach przyległych do budynków) zamieszkania zbiorowego przeznaczonych na pobyt powyżej 15 osób, usługowych z zakresu użyteczności publicznej i produkcyjnych powyżej 15 pracowników,

b) dostosowanie stacji transformatorowych do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego,

c) możliwość usytuowania awaryjnych ujęć wody pitnej ze studni o wydajności min. 7,5 l na osobę/dobę i promieniu dojazdu od budynków mieszkalnych nie większym niż 800 m na terenie przeznaczonym pod tereny zieleni naturalnej 1 ZN, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług handlu detalicznego, usług edukacyjnych o symbolach od 1 MNW,UDH, UE do 2 MNW,UDH,UE oraz na terenie 1 IE,

d) system alarmowania mieszkańców w przypadku zagrożenia przez projektowane syreny o promieniu słyszalności nie większym niż 500 m,

e) drogi ewakuacji ludności – droga wewnętrzna 1 KR zlokalizowana w granicach opracowania,

f) drogi przewozu substancji niebezpiecznych – na terenie opracowania nie wyznacza się.

§ 18. Przy projektowaniu i realizacji obiektów budowlanych zaliczanych do kategorii zagrożenia ludzi na terenie objętym planem należy zapewnić m.in. wymagania w zakresie dojazdów pożarowych oraz zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z wymaganiami przepisów warunków technicznych.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 19. 1. Obsługę komunikacyjną zapewnia droga wewnętrzna: **1KR**, łącząca tereny zabudowy z drogą powiatową nr 1485 B oraz drogą gminną.

2. Ustala się następującą klasyfikację i parametry techniczne drogi, oznaczonej na rysunku planu symbolem:

a) **1KR** – droga wewnętrzna o szerokościach w liniach rozgraniczających 10,0 m, z jezdnią 1x2 pasy ruchu.

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

4. Dla terenów drogi wewnętrznej, o której 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).

§ 20. 1. Ustala się następujące minimalne wskaźniki urządzenia miejsc postojowych w granicach działki budowlanej, o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej:

1) lokalizacja miejsc postojowych w granicach inwestycji, według wskaźników:

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

b) zabudowa usługowa:

- handel – minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej,

- gastronomia – minimum 15 miejsc postojowych na 100 miejsc konsumpcyjnych, oraz minimum 3 miejsca postojowe na 10 osób zatrudnionych,

c) usługi inne niż wymienione w lit. c – minimum 20 miejsc postojowych na 1000 m² powierzchni użytkowej;

2) w przypadkach szczególnych, dla funkcji nie wymienionych w pkt 1, liczbę miejsc postojowych należy określić w sposób indywidualny, dostosowując do programu zamierzenia inwestycyjnego.

2. Realizacja miejsc postojowych, przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

1) ustala się:

a) rodzaje i lokalizację infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg i na terenach przewidzianych w planie pod lokalizację infrastruktury,

b) dostosowanie parametrów projektowanej infrastruktury technicznej do przewidywanego pełnego zainwestowania na terenach objętych ustaleniami planu, z uwzględnieniem przewidywanych potrzeb przesyłu mediów w obszarze obsługiwanym przez tę infrastrukturę (np. zlewni, obszaru zasilania);

2) dopuszcza się:

a) zachowanie, przebudowę i likwidację istniejącej infrastruktury technicznej,

b) zmianę lokalizacji infrastruktury technicznej określonej w pkt 1 lit. a, pod warunkiem zachowania zasad rozrządu uzbrojenia określonych na rysunku planu,

c) zmianę przedstawionych na rysunku planu zasad rozrządu, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu, z uwzględnieniem wszystkich rodzajów sieci przedstawionych na rysunku planu,

d) lokalizację infrastruktury nieuwzględnionej w rozrządzie, pod warunkiem opracowania nowych zasad rozrządu i zachowania priorytetu lokalizacji infrastruktury technicznej przedstawionej na rysunku planu,

e) lokalizację infrastruktury technicznej na innych terenach w przypadku braku możliwości lokalizacji na terenie wskazanym na rysunku planu,

f) stosowanie innych schematów zaopatrzenia w wodę, energię i gaz oraz odprowadzenia ścieków sanitarnych i wód opadowych, o których mowa w pkt 1 lit. a, pod warunkiem uwzględnienia wszystkich terenów zgodnie z ustaleniami planu.

§ 22. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się:

- a) zasilanie z gminnej sieci wodociągowej jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę,
 - b) doprowadzenie wody do odbiorców z obszaru objętego planem z istniejącej sieci wodociągowej w sąsiednich ulicach oraz z projektowanej sieci wodociągowej,
- 2) dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody.

§ 23. W zakresie odprowadzenia ścieków komunalnych ustala się:

- 1) do sieci kanalizacji sanitarnej,
- 2) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do indywidualnych zbiorników szczelnych na nieczystości lub do przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. W zakresie zagospodarowania wód opadowych:

- 1) ustala się:
 - a) grunt w granicach własnej działki i urządzenia małej retencji – 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.

§ 25. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się stosowanie lokalnych lub indywidualnych źródeł ciepła, wytwarzanego w procesach:
 - a) uzyskiwania energii z promieniowania słonecznego (solarnej), gruntu (geotermalnej), wody (hydrotermalnej) lub zawartej w innych nośnikach ze źródeł odnawialnych,
 - b) wykorzystania energii elektrycznej,
 - c) spalania gazu ziemnego, oleju opałowego, propanu-butanu,
- 2) dopuszcza się:
 - a) lokalizację sieci służących do przesyłania energii ze źródeł określonych w pkt 1,
 - b) stosowanie indywidualnych źródeł ciepła, o mocy nie większej niż 30 kW, wytwarzanego w procesie spalania paliw stałych.

§ 26. W zakresie zaopatrzenia w gaz ziemny:

- 1) ustala się:
 - a) sieć gazową jako podstawowy system zaopatrzenia w paliwa gazowe,
 - b) doprowadzenie gazu z istniejącej sieci gazowej zlokalizowanej poza granicami opracowania;
 - c) *w przypadku braku miejsca w pasie drogowym dopuszcza się lokalizację sieci gazowej na działkach prywatnych;*
 - d) *w przypadku budowy ulic należy rozważyć umieszczenie sieci gazowej w tzw. kanałach zbiorowych technologicznych;*
- 2) dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników paliw gazowych.

§ 27.1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zasilanie terenu w energię elektryczną z istniejącej stacji transformatorowo-rozdzielczej 110/15 kV RPZ-4 Białystok za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii napowietrznych i kablowych średniego napięcia 15 kV,

b) dostawa energii elektrycznej do odbiorców na terenie opracowania z istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV napowietrznych i kontenerowych oraz z projektowanych stacji transformatorowych kontenerowych 15/04 kV,

c) zasilanie istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV za pośrednictwem istniejących i projektowanych linii napowietrzno - kablowych 15 kV,

d) dostawa energii elektrycznej do odbiorców ze stacji transformatorowych 15/04 kV istniejących i projektowanych za pośrednictwem istniejących oraz projektowanych linii kablowych i napowietrznych niskiego napięcia,

e) w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, należy ww. urządzenia dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami, w uzgodnieniu z zarządcą sieci,

2. dopuszcza się:

a) przebudowę bądź likwidację istniejących stacji transformatorowych 15/04 kV oraz linii średniego i niskiego napięcia kolidujących z planowanym zagospodarowaniem terenu,

b) zmianę lokalizacji projektowanych stacji transformatorowych 15/04 kV i projektowanych linii kablowych w granicach określonego terenu (przedstawiona na rysunku planu ich ilość i lokalizacja ma charakter orientacyjny).

3. ustala się strefę technologiczną dla linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV, licząc od skrajnego przewodu linii, zgodnie z przepisami odrębnymi,

4. w strefie technologicznej o której mowa w pkt 3:

a) ustala się zakaz:

- lokalizacji obiektów kubaturowych zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej,

- *urządzania zieleni wysokiej,*

b) dopuszcza się lokalizację innych budowli i urządzeń na podstawie obowiązujących norm i przepisów.

§ 28. Ustala się obsługę telekomunikacyjną:

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

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

3) w zakresie łączności telefonii bezprzewodowej z istniejącej sieci stacji bazowych telefonii cyfrowej zlokalizowanej poza granicami planu i stacji projektowanych z zastrzeżeniem pkt 4;

4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury telekomunikacyjnej na całym obszarze planu:

a) na terenach oznaczonych symbolami MNW oraz MNW, UHD, UE wyłącznie o nieznacznym oddziaływaniu,

b) stacje bazowe telefonii cyfrowej umieszczonych wyłącznie na budynkach.

Rozdział 10

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

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

DZIAŁ III
Ustalenia szczegółowe planu

§ 30. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1MNW-3MNW** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

3. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania:

a) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30 % powierzchni działki budowlanej,

b) intensywność zabudowy: od 0,01 do 0,5,

c) teren biologicznie czynny: minimalnie 40 % powierzchni działki budowlanej,

d) maksymalna wysokość budynków – do 9 m,

e) geometria dachów, z zastrzeżeniem § 6 pkt 3 - dachy symetryczne o kącie nachylenia połaci dachowej 35-45°;

f) forma zabudowy mieszkaniowej wyłącznie wolnostojąca;

2) obsługa komunikacyjna - od otaczających dróg;

3) miejsca postojowe - według wskaźników i zasad zawartych w § 19.

4. Dla terenów **1 MNW** i **3 MNW** ustala się strefę utrudnionych warunków gruntowych, w której:

a) zakazuje się podpiwniczania budynków,

b) nakazuje się przeprowadzenie badań geologiczno-inżynierskich oraz ustalenie geotechnicznych warunków posadowienia obiektów budowlanych.

5. Dopuszcza się stosowanie dachów płaskich i symetrycznych o kącie nachylenia połaci dachowej do 20° na parterowych budynkach gospodarczych i garażowych.

6. 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).

§ 31. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1 MNW,UHD,UE** i **2 MNW,UHD,UE** przeznacza się pod **zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługi handlu detalicznego oraz usługi edukacyjne**

2. Na terenach, o których mowa w ust.1 obowiązuje zakaz sytuowania

a) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 200 m²,

b) warsztatów i komisów samochodowych, obiektów obsługi samochodów, stacji paliw oraz baz i hurtowni paliw,

c) składów budowlanych, zakładów stolarskich,

d) hurtowni oraz obiektów, których podstawowa funkcja to magazyn;

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) sytuowanie budynków usługowych, garażowych i gospodarczych zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy,

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na 1,0,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej na minimum 40 %,

d) wysokość ogrodzeń do 1,6 m,

e) stosowanie w ogrodzeniach materiałów z drewna, stopów metali, cegły, kamienia z jednoczesnym zakazem stosowania betonowych elementów prefabrykowanych;

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych:

- a) budynki do 2 kondygnacji nadziemnych,
- b) wysokość zabudowy do 10,0 m,
- c) dachy o nachyleniu połaci od 35-45°,
- d) pokrycie dachów gontem, dachówką lub materiałem dachówko podobnym w odcieniach dachówki naturalnej,

5. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania budynków gospodarczych i garażowych:

- a) budynki o 1 kondygnacji nadziemnej,
- b) wysokość budynków do 5,5 m,
- c) powierzchnia zabudowy do 80,0 m²,
- d) stosowanie na elewacjach i pokryciu dachu identycznej kolorystyki, materiałów oraz spadków połaci dachu, jak w budynku mieszkalnym, mieszkalno-usługowym lub usługowym;

6. Dopuszcza się utrzymanie istniejących i realizację nowych obiektów infrastruktury technicznej związanych z obsługą terenu;

7. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu – 30 % (słownie: trzydzieści procent).

§ 32. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1 IE** przeznacza się pod **urządzenia infrastruktury technicznej – teren elektroenergetyki** wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi oraz zielenią urządzoną.

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

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

- 1) teren biologicznie czynny - minimalnie 50% powierzchni działki budowlanej,
- 2) obsługa komunikacyjna: z przyległych dróg lub z działek sąsiednich;

4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ponieważ nie przewiduje się wzrostu ich wartości z tego tytułu.

§ 33. 1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 WS** przeznacza się pod **tereny wód powierzchniowych śródlądowych** wraz z zielenią urządzoną.

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

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 w wysokości 0%.

§ 34. 1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **1 ZN** przeznacza się pod **tereny zieleni naturalnej**.

2. Ustala się następujące parametry i wskaźniki zagospodarowania terenów, o których mowa w ust. 1:

- a) obszar stanowi istniejące tereny łąk nadrzecznych;
- b) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych, wewnętrznych i gospodarczych;
- c) dopuszcza się zachowanie istniejących dróg polnych;
- d) zabrania się lokalizacji zabudowy kubaturowej, za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką wodną;

e) dopuszcza się wyznaczenie szlaków turystycznych i tras turystyki pieszej i rowerowej po urządzonych ciągach komunikacyjnych;

f) ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem.

3. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – ustala się wydzielenie działek zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu w wysokości 0% (*słownie: zero procent*).

DZIAŁ IV **Przepisy końcowe**

§ 35. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Zabłudowa.

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

Sposób rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie miejscowości Skrybicze, gmina Zabłudów.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.), w związku z art.

18 ww. ustawy oraz art. 39 ust. 1 i art. 40 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2022 r. poz. 1029 z późn. zm.), rozstrzyga się, co następuje:

Sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części terenów w obrębie miejscowości Skrybiczne, gmina Zabłudów.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy Zabłudów, które będą finansowane ze środków własnych Gminy Zabłudów z wykorzystaniem funduszy unijnych oraz środków zewnętrznych.

Dane przestrzenne w formie pliku gml.