

**UCHWAŁA NR...../2021**  
**RADY MIEJSKIEJ W TYKOCINIE**  
**z dnia .....2021 r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi**  
**Jeżewo Stare i Stelmachowo, gmina Tykocin**

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, 1378) oraz art. 20 ust. 1, art. 27, 67a, 67c 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:

§ 1.1. Stwierdza się, iż miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Jeżewo Stare i Stelmachowo, gmina Tykocin, o którym mowa w ust. 2 nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tykocin, uchwalonego uchwałą Nr XIV/131/2000 Rady Miejskiej w Tykocinie z dnia 29 września 2000 zmienionego uchwałami Rady Miejskiej w Tykocinie Nr XXIV/168/2016 z dnia 25 listopada 2016 r. Nr XLI/296/2018 z dnia 7 września 2018 r. oraz Nr XV/84/2019 z dnia 25 października 2019 r.

2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Jeżewo Stare i Stelmachowo, gmina Tykocin położony w obszarze węzła drogowego drogi ekspresowej S8, w skład którego wchodzi:

- 1) część tekstowa planu stanowiąca treść niniejszej uchwały;
- 2) załączniki do niniejszej uchwały, tj.:
  - a) część graficzna w postaci rysunku planu w skali 1: 1 000 – Zał. Nr 1,
  - b) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – Zał. Nr 2,
  - c) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych – Zał. Nr 3
  - d) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a, ust 1, ust 2 pkt 3, ust 3, ust 4 oraz art. 67c, ust. 1, ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) – Zał. Nr 4.

**ROZDZIAŁ 1**

**PRZEPISY OGÓLNE**

§ 2. 1. Planem obejmuje się część obszaru wsi Jeżewo Stare i Stelmachowo, gmina Tykocin położony w obszarze węzła komunikacyjnego drogi ekspresowej S 8

2. Podstawę opracowania zmiany planu stanowią:

- 1) uchwała Nr XLI/299/2018 Rady Miejskiej w Tykocinie z dnia 7 września 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Jeżewo Stare i Stelmachowo oraz Rzędziany, gmina Tykocin;
- 2) studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Tykocin uchwalone uchwałą Nr XIV/131/2000 Rady Miejskiej w Tykocinie z dnia 29 września 2000 zmienione uchwałami Rady Miejskiej w Tykocinie Nr XXIV/168/2016 z dnia 25 listopada 2016 r., Nr XLI/296/2018 z dnia 7 września 2018 r. oraz Nr XV/84/2019 z dnia 25 października 2019 r.

3. Zakres planu obejmuje zagadnienia zawarte w art. 15 ust. 2, ust. 3 pkt 8 i 10 oraz ust 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) a także inne, określone w sposób następujący:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oraz liniowe elementy infrastruktury technicznej:
  - a) tereny z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, oznaczone na rysunku planu symbolem MN,
  - b) tereny z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową, oznaczone na rysunku planu symbolem U,
  - c) tereny z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługowo - produkcyjną, oznaczone na rysunku planu symbolem UP,

- d) tereny z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę produkcyjno – usługową, oznaczone na rysunku planu symbolem PU,
  - e) tereny z przeznaczeniem pod zabudowę elektroenergetyki, oznaczone na rysunku planu symbolem E,
  - f) tereny z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową, oznaczone na rysunku planu symbolem RM,
  - g) tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolem R,
  - h) tereny z przeznaczeniem pod drogi publiczne, oznaczone na rysunku planu symbolami S8,1-7 KD-S8, KD-GP, KD-G, KD-L, KD-D, KD-R,
  - i) trasy sieci wodociągowej, oznaczone na rysunku planu symbolem w,
  - j) trasy sieci energetycznej niskiego napięcia, oznaczone na rysunku planu, symbolem enn,
  - k) trasy sieci energetycznej średniego napięcia, oznaczone na rysunku planu, symbolem eSN,
  - l) trasy sieci energetycznej średniego napięcia, oznaczone na rysunku planu, symbolem eWN,
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenów:
- a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
  - b) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu,
  - c) zasady kształtowania krajobrazu,
  - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,
  - e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - f) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów,
  - g) 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 planie zagospodarowania przestrzennego województwa,
  - h) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
  - i) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
  - j) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - k) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - l) 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 (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.);
- 3) ustalenia pozostałe:
- a) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów,
  - b) ustalenia dotyczące potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa,
  - c) zasady ochrony przeciwpożarowej,
  - d) przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
  - f) ustalenia w zakresie możliwości lub zakazu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, w tym o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2020 r. poz. 261, 284),
  - g) ustalenia w zakresie możliwości lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię słoneczną o mocy do 100 kW;
- 4) Ustalenia planu nie przypisane określone symbolowi dotyczą całego obszaru opracowania.

§ 3.1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu, bądź różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole określające przeznaczenie terenów;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny i postulatywny.

§ 4. Przeznaczenie terenów pod zabudowę inną niż rolniczą i leśną odbywa się na podstawie wyznaczonych funkcji terenów z ich przeznaczeniem pod różnego rodzaju zabudowę, które nie wymagają uzyskiwania zgody organów, o których mowa w art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z 2020 r. poz. 471) oraz zgody Ministra Rolnictwa i

Rozwoju Wsi na przeznaczenie na cele nierolnicze gruntów klas III a także zgody Marszałka Województwa Podlaskiego na przeznaczenie lasów i gruntów leśnych na cele nieleśne. Szczegóły przedstawia § 26.

§ 5. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia (tekstowe i graficzne) planu uchwalonego niniejszą uchwałą;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek przedstawiony na mapie w skali 1: 1 000, stanowiący załącznik 1 do niniejszej uchwały;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe;
- 6) terenie – należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego, opisanego w tekście planu oraz wyznaczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 7) zabudowie jednorodzinnej i zagrodowej – należy przez to rozumieć definicje zawarte w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065);
- 8) powierzchni terenu biologicznie czynnego – należy przez to rozumieć definicję zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065);
- 9) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie, których nie mogą przekroczyć obiekty budowlane i reklamy w kierunku drogi (nie dotyczy ganków, wykuszy, pilastrów, itp., zajmujących nie więcej niż 20% powierzchni ściany), których odległość lokalizacji od dróg publicznych regulują przepisy odrębne;
- 10) wskaźniku intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć udział powierzchni całkowitej zabudowy (suma powierzchni wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków na działce budowlanej mierzonej po zewnętrznym obrysie budynku) w powierzchni całkowitej działki;
- 11) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzenia ścieków, elektroenergetyki, gazownictwa, ciepłownictwa i łączności publicznej;
- 12) zabudowie usługowej - należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m<sup>2</sup> ;
- 13) usługach i rzemiośle nieuciążliwym – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie są przedsięwzięciami mogącymi potencjalnie lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami szczególnymi;
- 14) mikroinstalacji odnawialnych źródeł energii, zwany także pasem ochronnym - należy przez to rozumieć definicję zawartą w art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii ( Dz. U. z 2020 r. poz. 261, 284).
- 15) strefie ochronnej od linii elektroenergetycznej – oznacza obszar znajdujący się w bezpośrednim sąsiedztwie linii elektroenergetycznej, w której zabrania się jakiegokolwiek zabudowy;
- 16) pasie technologicznym-oznacza to obszar wyznaczony w celu prawidłowej obsługi elektroenergetycznej; pas technologiczny mieści się w strefie ochronnej (pasie ochronnym).

## ROZDZIAŁ 2

### PRZEZNACZENIE TERENÓW I ICH FUNKCJE

#### **ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ WSKAŹNIKI ZAGOSPODAROWANIA TERENU, W TYM MAKSYMALNĄ I MINIMALNĄ INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY JAKO WSKAŹNIK POWIERZCHNI CAŁKOWITEJ ZABUDOWY W ODNIESIENIU DO DZIAŁKI BUDOWLANEJ, MINIMALNY UDZIAŁ PROCENTOWY POWIERZCHNI BIOLOGICZNIE CZYNNEJ W ODNIESIENIU DO POWIERZCHNI DZIAŁKI BUDOWLANEJ, MAKSYMALNA WYSOKOŚĆ ZBUDOWY, MINIMALNA LICZBA MIEJSC DO PARKOWANIA POJAZDÓW ZAOPATRZONYCH W KARTĘ PARKINGOWĄ I SPOSÓB ICH REALIZACJI ORAZ LINIE ZABUDOWY I GABARYTY OBIEKTÓW**

§ 6.1 Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolami MN z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną w formie zabudowy wolnostojącej (Zał. Nr 1)..

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się :

- 1) lokalizowanie jako zabudowy uzupełniającej – usług i rzemiosła nieuciążliwego;
- 2) lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej;

- 3) przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę istniejących budynków;
- 4) budowy garaży i parkingów;
- 5) podpiwniczenia budynków;
- 6) lokalizowanie urządzeń odnawialnych źródeł energii w postaci paneli fotowoltaicznych o mocy nie większej niż 100 kW.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się:

- 1) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, w tym o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2020 r. poz. 261, 284).
- 2) usług pogrzebowych i spopielenia zwłok.

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) typ zabudowy – wolno stojąca z możliwością usług wbudowanych lub wolnostojących na tej samej działce budowlanej;
- 2) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz z dopuszczeniem zabudowy usługowej, rzemieślniczej, usługowej – nie wyższa niż 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem dodatkowego poddasza użytkowego, jako 3 kondygnacji;
- 3) dachy:
  - a) na budynkach istniejących – o istniejącej geometrii; w przypadku rozbudowy budynków obowiązuje wymóg kontynuacji istniejącego kąta nachylenia połaci oraz zastosowania jednorodnego pokrycia,
  - b) na budynkach projektowanych – symetryczne dwuspadowe, a także dachy wielospadowe – o nachyleniu głównych połaci dachowych minimum 30°, nie więcej niż 45°, dachy dla zabudowy usługowej i rzemieślniczej należy dostosować do wymagań technologicznych;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny – 0,1, maksymalny – 0,6;
- 6) ustala się odległości sytuowania budynków od granicy działek sąsiednich według stanu istniejącego oraz dla nowej zabudowy według § 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065); dopuszcza się usytuowanie budynku skierowanego w stronę działki sąsiedniej ścianą zewnętrzną bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 7) oznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy wyłącznie budynków projektowanych;
- 8) ustala się następujące wskaźniki i zasady zabezpieczenia miejsc postojowych:
  - a) na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 mieszkanie,
  - b) na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową i rzemieślniczą – min. 2 miejsca do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 7.1. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami U z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługową w skład których wchodzi tereny 1 U, 2 U, 3 U:

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się :

- 1) lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) budowy garaży i parkingów;
- 3) przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę istniejących budynków;
- 4) podpiwniczenia budynków;
- 4) lokalizowania urządzeń odnawialnych źródeł energii w postaci paneli fotowoltaicznych o mocy nie większej niż 100 kW.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, w tym o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2020 r. poz. 261, 284).

4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) typ zabudowy – według wymagań technologicznych;
- 2) wysokość zabudowy – nie wyższa niż 3 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem dodatkowego poddasza użytkowego, jako 4 kondygnacji;
- 3) dachy:

- a) na budynkach istniejących – o istniejącej geometrii; w przypadku rozbudowy budynków obowiązuje wymóg kontynuacji istniejącego kąta nachylenia połaci oraz zastosowania jednorodnego pokrycia,
  - b) na budynkach projektowanych – według wymagań technologicznych;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej;
  - 5) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny – 0,1, maksymalny – 1,5;
  - 6) ustala się odległości sytuowania budynków od granicy działek sąsiednich według stanu istniejącego oraz dla nowej zabudowy według § 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065); dopuszcza się usytuowanie budynku skierowanego w stronę działki sąsiedniej ścianą zewnętrzną bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy jej granicy;
  - 7) oznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy wyłącznie budynków projektowanych;
  - 8) ustala się następujące wskaźniki i zasady zabezpieczenia miejsc postojowych – min. 2 miejsca do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 8.1. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami UP z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę usługowo – produkcyjną, w skład których wchodzi tereny 1 UP, 2 UP, 4 UP, 5 UP, 6 UP, 7 UP, 8 UP, 9 UP (Zał. Nr 1).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się :

- 1) lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę istniejących budynków;
- 3) budowy parkingów i garaży;
- 4) podpiwniczenia budynków;
- 5) lokalizowania urządzeń odnawialnych źródeł energii w postaci paneli fotowoltaicznych o mocy nie większej niż 100 kW;
- 6) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2020 r. poz. 261, 284).

3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) typ zabudowy – według wymagań technologicznych;
- 4) wysokość zabudowy – nie wyższa niż 3 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem dodatkowego poddasza użytkowego;
- 5) dachy:
  - a) na budynkach istniejących – o istniejącej geometrii; w przypadku rozbudowy budynków obowiązuje wymóg kontynuacji istniejącego kąta nachylenia połaci oraz zastosowania jednorodnego pokrycia,
  - b) na budynkach projektowanych – według wymagań technologicznych;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny – 0,1, maksymalny – 1,5;
- 6) ustala się odległości sytuowania budynków od granicy działek sąsiednich według stanu istniejącego oraz dla nowej zabudowy według § 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065); dopuszcza się usytuowanie budynku skierowanego w stronę działki sąsiedniej ścianą zewnętrzną bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 7) oznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy wyłącznie budynków projektowanych;
- 8) ustala się następujące wskaźniki i zasady zabezpieczenia miejsc postojowych:
  - na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową – min. 2 miejsca do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 14 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych a także 2 miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 9.1. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami PU, z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę produkcyjno – usługową, w skład których wchodzi tereny 1 PU, 2 PU, 3 PU, 4 PU (Zał. Nr 1)

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się :

- 1) lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę istniejących budynków;
- 3) budowę garaży i parkingów;
- 4) podpiwniczenia budynków;
- 5) lokalizowanie urządzeń odnawialnych źródeł energii w postaci paneli fotowoltaicznych o mocy nie większej niż 100 kW;
- 6) lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2020 r. poz. 261, 284).

### 3. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) typ zabudowy – według wymagań technologicznych;
- 2) wysokość zabudowy – nie wyższa niż 3 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem dodatkowego poddasza użytkowego jako 4 kondygnacji; dopuszcza się wysokość niezbędnych elementów według potrzeb technologicznych, nie wyższą niż 50 m n.p.m;
- 3) dachy: – według wymagań technologicznych;
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 20% powierzchni działki budowlanej;
- 5) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny – 0,1, maksymalny – 1,5;
- 6) ustala się odległości sytuowania budynków od granicy działek sąsiednich według stanu istniejącego oraz dla nowej zabudowy według § 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065); dopuszcza się usytuowanie budynku skierowanego w stronę działki sąsiedniej ścianą zewnętrzną bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 7) oznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy wyłącznie budynków projektowanych;
- 8) ustala się następujące wskaźniki i zasady zabezpieczenia miejsc postojowych: – min. 2 miejsca do 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej oraz 14 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych a także 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 10.1. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami RM z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę zagrodową., w skład których wchodzi tereny 1 RM, 2 RM.

#### 2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się :

- 1) lokalizowanie jako zabudowy uzupełniającej – zabudowy gospodarczej związanej z rolnictwem;
- 2) lokalizowanie garaży i parkingów;
- 2) lokalizowanie urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) przebudowę, nadbudowę lub rozbudowę istniejących budynków;
- 4) podpiwniczenia budynków;
- 5) lokalizowanie urządzeń odnawialnych źródeł energii w postaci paneli fotowoltaicznych o mocy nie większej niż 100 kW.

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru, w tym o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2020 r. poz. 261, 284).

#### 4. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wysokość zabudowy – nie wyższa niż 2 kondygnacje nadziemne z dopuszczeniem dodatkowego poddasza użytkowego;
- 2) dachy:
  - a) na budynkach istniejących – o istniejącej geometrii; w przypadku rozbudowy budynków obowiązuje wymóg kontynuacji istniejącego kąta nachylenia połaci oraz zastosowania jednorodnego pokrycia,
  - b) na budynkach projektowanych – symetryczne dwuspadowe, a także dachy wielospadowe – o nachyleniu głównych połaci dachowych minimum 30°, nie więcej niż 45°, dachy dla zabudowy usługowej i rzemieślniczej należy dostosować do wymagań technologicznych;
- 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wskaźniki intensywności zabudowy: minimalny – 0,1, maksymalny – 0,6;
- 5) ustala się odległości sytuowania budynków od granicy działek sąsiednich według stanu istniejącego oraz dla nowej zabudowy według § 12 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2019 r. poz. 1065); dopuszcza się usytuowanie budynku skierowanego w stronę działki sąsiedniej ścianą zewnętrzną bez okien i drzwi w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy jej granicy;
- 6) oznaczona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy dotyczy wyłącznie budynków projektowanych;
- 7) na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową ustala się 1 miejsce postojowe lub garażowe na 1 mieszkanie,

§ 11.1. Ustala się tereny rolne oznaczone na rysunku planu symbolami R, w skład których wchodzi tereny 2 R, 3 R (Zał. Nr 1)

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zagospodarowanie terenów według art. 2. ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z 2020 r. poz. 471).- z wyjątkiem możliwości zabudowy zagrodowej i innej zabudowy kubaturowej na terenie 2 R

3. Na terenach, o których mowa w ust. 1 dopuszcza się:

- 1) zakładanie i przeprowadzanie sieci infrastruktury technicznej w tym z zakresu łączności publicznej oraz związanych z nimi urządzeń niezbędnych do korzystania z tej infrastruktury, w sytuacji braku możliwości ich trasowania poza terenami rolnymi pod warunkiem uzyskania zgody właściciela gruntów na wykonania prac oraz rekultywacji gruntów po ich zakończeniu;
- 2) urządzenie ciągów spacerowych, szlaków turystycznych i innych urządzeń związanych z turystyką w rozumieniu art. 4, pkt 21 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z 2020 r. poz. 471).

4 Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) na terenie 2 R zabrania się lokalizacji zabudowy zagrodowej i innej zabudowy kubaturowej,
- b) nakazuje się zachowanie zadrzewień, i remizów śródpolnych,
- c) dopuszcza się lokalizację dróg stanowiących dojazdy do użytków rolnych,
- d) dopuszcza się lokalizację rowów odwadniających,
- e) dopuszcza się realizację kładek, przejść i przejazdów przez rowy odwadniające pod warunkiem zachowania ciągłości i drożności cieku,
- f) dopuszcza się umocnienie skarp rowów odwadniających,
- g) dopuszcza się zakrycie rowów odwadniających pod warunkiem zachowania ciągłości cieku;

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

6 Zasady obsługi w zakresie komunikacji – na warunkach określonych w § 13.

§ 12.1. Ustala się teren oznaczony na rysunku planu symbolami **1 E** .z podstawowym przeznaczeniem pod zabudowę urządzeń elektroenergetycznych istniejącej stacji transformatorowo - rozdzielczej RPZ 110/15kV Jeżewo.

2. Pozostawia się do dalszej eksploatacji istniejącą stację transformatorowo-rozdziałczą RPZ 110/15kV Jeżewo, możliwością przebudowy i rozbudowy.

3. Przebudowa i rozbudowa stacji RPZ winna być zgodna z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

### ROZDZIAŁ 3

#### ZASADY MODERNIZACJI, ROZBUDOWY I BUDOWY SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 13.1. Na system komunikacji w obszarze objętym planem składają się:

- 1) droga ekspresowa oznaczona na rysunku planu symbolem S8 i dodatkowa jezdnia w pasie drogi S8, oznaczona symbolem 1 KD-S8 i jezdnie zbierająco – rozprowadzające, oznaczone symbolami 2 KD-S8 i 3 KD-S8 oraz łącznice na węzle oznaczone symbolami 4-7 KD-S8 w istniejących liniach rozgraniczających;
- 2) droga krajowa oznaczona na rysunku planu symbolem KD-GP-64 w istniejących liniach rozgraniczających, klasy technicznej GP;
- 3) droga wojewódzka oznaczona na rysunku planu symbolem KD-G-671 w istniejących liniach rozgraniczających, klasy technicznej G;
- 4) droga powiatowa oznaczona na rysunku planu symbolem KD-Z-1535 B w istniejących liniach rozgraniczających, klasy technicznej Z;
- 5) droga gminna oznaczona na rysunku planu symbolem KD-L-105518 B w istniejących i projektowanych liniach rozgraniczających, klasy technicznej L;
- 6) drogi w istniejących liniach rozgraniczających: 1 KD-D, 2 KD-D i 6 KD-D, jako dodatkowe jezdnie w ciągu drogi wojewódzkiej nr 671 oraz 4 KD-D, 5 KD-D i 7 KD-D, jako dodatkowe jezdnie drogi krajowej nr 64, klasy technicznej D;
- 7) droga 3 KD-D w projektowanych liniach rozgraniczających o szerokości 10 m z poszerzeniem do 20 m, celem wykonania placu do zawracania 20X20 m, jak na rysunku planu;
- 8) droga rowerowa „Green Velo” KD-R w istniejących liniach rozgraniczających;
- 9) droga rowerowa 1 KD-R w istniejących liniach rozgraniczających.

2. Ustala się dojazd do terenów w sposób następujący:

- 1) do terenu MN od drogi 1 KD-S8 ;
- 2) do terenu 1 U od drogi 2 KD-S8 ;
- 3) do terenu 2 U od drogi 2 KD-S8 ;
- 4) do terenu 3 U od drogi 1 KD-S8 ;
- 5) do terenu 1 UP od projektowanej drogi 3 KD-D w powiązaniu z drogami nr geodezyjny 132/5 i 131/2;
- 6) do terenu 2 UP od projektowanej drogi 3 KD-D w powiązaniu z drogami nr geodezyjny 132/5 i 131/2;
- 7) do terenu 4 UP od drogi gminnej KD-L-105518 B;
- 8) do terenu 5 UP od drogi 1 KD-S8 ;
- 9) do terenu 6 UP od drogi 1 KD-S8 ;
- 10) do terenu 7 UP od drogi 5 KD-D;
- 11) do terenu 8 UP od drogi KD-L-105518 B;
- 12) do terenu 9 UP od drogi 1 KD-S8 ;



- 13) do terenu 1 PU od drogi 5 KD-D ;
  - 14) do terenu 2 PU od drogi 6 KD-D ;
  - 15) do terenu 3 PU od dróg KD-L-105518 B;
  - 16) do terenu 4 PU od drogi KD-Z-1535 B;
  - 17) do terenu 1 RM od drogi 1 KD-D;
  - 18) do terenu 2 RM od drogi KD-L-105518 B;
  - 19) do terenu 2 R od drogi 5KD-D i 7 KD-D;
  - 20) do terenu 3 R od drogi 1KD-D i 2 KD-D;
  - 21) do terenu 1 E od drogi 1 KD-S8;
- miejsce i warunki włączenia się do tych dróg należy uzgodnić z ich zarządcami.

3.Nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg i innych urządzeń infrastruktury technicznej:na terenach:

- 1) MN - istniejąca linia zabudowy; odległość przebudowywanych, nadbudowywanych lub rozbudowywanych istniejących obiektów budowlanych po wykonaniu tych robót nie może być mniejsza niż 20 m od najbliższej krawędzi jezdni drogi 1 KD-S8;
- 2) 1 U – 40 m od najbliższej krawędzi jezdni drogi zbierająco-rozprowadzającej 2 KD-S8, 20 m od najbliższej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej KD-G-671, 12 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej KD-L-105518 B. Obiekty budowlane znajdujące się w odległości mniejszej niż 40 m od najbliższej zewnętrznej krawędzi jezdni drogi zbierająco-rozprowadzającej 2 KD-S8 mogą być remontowane, przebudowywane, rozbudowywane pod warunkiem, że ich odległość od drogi ekspresowej nie ulegnie zmniejszeniu. Roboty te nie mogą również spowodować zwiększenia kubatury obiektów / w części obiektu będącej w odległości mniejszej niż 40 m od drogi ekspresowej;
- 3) 2 U – 40 m od najbliższej krawędzi jezdni drogi zbierająco-rozprowadzającej 2 KD-S8 oraz łącznicy 7 KD-S8. Obiekty budowlane znajdujące się w odległości mniejszej niż 40 m od najbliższej zewnętrznej krawędzi jezdni drogi zbierająco-rozprowadzającej 2 KD-S8, łącznicy 7 KD-S8 mogą być remontowane, przebudowywane, rozbudowywane pod warunkiem, że ich odległość od drogi ekspresowej nie ulegnie zmniejszeniu. Roboty te nie mogą również spowodować zwiększenia kubatury obiektów / w części obiektu będącej w odległości mniejszej niż 40 m od drogi ekspresowej;
- 4) 3 U - 40 m od najbliższej krawędzi jezdni drogi S8 oraz jezdni drogi zbierająco-rozprowadzającej 3 KD-S8, a także 20 m od najbliższej krawędzi jezdni drogi 1 KD-S8. Obiekty budowlane znajdujące się w odległości mniejszej niż 40 m od najbliższej zewnętrznej krawędzi jezdni drogi S8 oraz jezdni drogi zbierająco-rozprowadzającej 3 KD-S8 i 20 m od najbliższej krawędzi jezdni drogi 1 KD-S8 mogą być remontowane, przebudowywane, rozbudowywane pod warunkiem, że ich odległość od drogi ekspresowej nie ulegnie zmniejszeniu. Roboty te nie mogą również spowodować zwiększenia kubatury obiektów / w części obiektu będącej w odległości mniejszej niż 40 m od drogi ekspresowej i 20 m od dodatkowej jezdni drogi 1 KD-S8;
- 5) 1 UP – 40 m od najbliższej krawędzi jezdni drogi zbierająco-rozprowadzającej 2 KD-S8. Obiekty budowlane znajdujące się w odległości mniejszej niż 40 m od najbliższej zewnętrznej krawędzi jezdni drogi zbierająco-rozprowadzającej 2 KD-S8, mogą być remontowane, przebudowywane, rozbudowywane pod warunkiem, że ich odległość od drogi ekspresowej nie ulegnie zmniejszeniu. Roboty te nie mogą również spowodować zwiększenia kubatury obiektów / w części obiektu będącej w odległości mniejszej niż 40 m od drogi ekspresowej;
- 6) 2 UP - 40 m od najbliższej krawędzi jezdni drogi S8 oraz jezdni drogi zbierająco - rozprowadzającej 2 KD-S8;
- 7) 4 UP - 40 m od najbliższej krawędzi jezdni łącznicy 6 KD-S8 i 7 KD-S8 oraz 12 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej KD-L-105518 B;
- 8) 5 UP – 20 m od najbliższej krawędzi jezdni drogi 1 KD-S8, 40 m od najbliższej krawędzi jezdni łącznicy 5 KD-S8 i jezdni drogi zbierająco-rozprowadzającej 3 KD-S8;

- 9) 6 UP – 20 m od najbliższej krawędzi jezdni drogi 1 KD-S8 ;
- 10) 7 UP – 15 m od najbliższej krawędzi jezdni drogi 5 KD-D, jako dodatkowej jezdni drogi krajowej nr 64 z zachowaniem minimalnej odległości 5 m od linii rozgraniczającej;
- 11) 8 UP – 40 m od najbliższej krawędzi jezdni drogi zbierająco-rozprowadzającej 2 KD-S8 i łącznicy 6 KD-S8 oraz 12 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej KD-L- 105518 B;
- 12) 9 UP – 20 m od najbliższej krawędzi jezdni drogi 1 KD-S8;
- 13) 1 PU - 25 m od najbliższej krawędzi jezdni drogi krajowej KD-GP-64 oraz 15 m od najbliższej krawędzi jezdni drogi 7 KD-D, jako dodatkowej jezdni drogi nr 64 i 5 m od linii rozgraniczającej drogi 5 KD – D, jako dodatkowej jezdni drogi nr 64;
- 14) 2 PU- 15 m od najbliższej krawędzi jezdni drogi 6 KD-D, jako dodatkowej jezdni drogi nr 671;
- 15) 3 PU - 12 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej KD-L105518 B;
- 16) 4 PU - 20 m od krawędzi jezdni drogi powiatowej KD-Z-1535 B;
- 17) 1 RM – 40 m od najbliższej krawędzi jezdni drogi zbierająco-rozprowadzającej 2 KD-S8, 20 m od najbliższej krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej KD-G-671, 15 m od najbliższej krawędzi dodatkowej jezdni drogi 1 KD-D i 2 KD-D. Obiekty budowlane znajdujące się w odległości mniejszej niż 40 m od najbliższej zewnętrznej krawędzi jezdni drogi zbierająco-rozprowadzającej 2 KD-S8, 20 m od najbliższej krawędzi drogi wojewódzkiej KD-G-671 i 15 m od od najbliższej krawędzi dodatkowej jezdni drogi 1 KD-D mogą być remontowane, przebudowywane, rozbudowywane pod warunkiem, że ich odległość od drogi ekspresowej, drogi wojewódzkiej, dodatkowej jezdni drogi 1 KD-D nie ulegnie zmniejszeniu. Roboty te nie mogą również spowodować zwiększenia kubatury obiektów / w części obiektu będącej w odległości mniejszej niż 40 m od drogi ekspresowej, 20 m od drogi wojewódzkiej i 15 m od dodatkowej jezdni drogi 1 KD-D;
- 18) 2 RM – 12 m od linii rozgraniczającej drogi gminnej KD-L-105518 B;
- 19) 3 R – 15 m od najbliższej krawędzi jezdni dróg 1 KD-D, 2 KD-D;
- 20) 1 E – 20 m od najbliższej krawędzi jezdni drogi 1 KD-S8. Odległość przebudowywanych, nadbudowywanych lub rozbudowywanych istniejących obiektów budowlanych, po wykonaniu tych robót, nie może być mniejsza niż 20 m od najbliższej jezdni drogi 1 KD-S8.

§ 14.1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz zasady obsługi terenów:

1) przez obszar objęty planem przebiegają następujące istniejące sieci infrastruktury technicznej:

- sieć wodociągowa oznaczona symbolem w,
- sieć elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV, oznaczona symbolem eWN,
- sieć elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV oznaczona symbolem eSN,
- sieć elektroenergetyczna niskiego oznaczona symbolem enn,
- kablowa sieć elektroenergetyczna średniego i niskiego napięcia,
- kablowa sieć telekomunikacyjna;

- 2) sieci, o których mowa w pkt. 1 wskazuje się do zachowania z prawem przebudowy i rozbudowy na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz przy respektowaniu ustaleń regulacyjnych planu:
- nowo projektowane obiekty infrastruktury technicznej mogą być lokalizowane na wszystkich terenach pod warunkiem nie powodowania kolizji z ustalonym przeznaczeniem terenów,
  - zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę ustala się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
  - wyposażenie w pozostałe media, a także usuwanie ewentualnych kolizji należy rozwiązać w oparciu o warunki określone przez gestorów sieci;
  - sieci infrastruktury technicznej o charakterze tranzytowym należy prowadzić wzdłuż linii rozgraniczających tereny lub wzdłuż granic działek;

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

1) zaopatrzenie w wodę do celów komunalnych i przeciwpożarowych obiektów na terenach:

- a) MN, 1 U, 2 U, 1 UP, 2 UP, 7 UP, 8 UP, 1 RM, 2 RM, 1 E, z istniejącej sieci wodociągowej, zasilanej z ujęcia wody w Jeżewie Starym,

- b) 1 PU, 2 PU, 3 PU, 4 PU z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej zasilanej z ujęcia wody w Jeżewie Starym
  - c) 3 U z istniejącej na działce studni, z możliwością podłączenia się do projektowanej wiejskiej sieci wodociągowej po jej zrealizowaniu,
  - d) 4 UP, 5 UP, 6 UP, 9 UP z projektowanej sieci wodociągowej z włączeniem się do najbliższego istniejącego przewodu wodociągowego;
- 2) ustala się strefę techniczną stanowiącą przestrzeń wokół istniejących i projektowanych na działkach przewodów wodociągowych (poza przyłączeniami do budynków) 2 m obustronnie od osi sieci, w której teren powinien być zagospodarowany w sposób umożliwiający dostęp do sieci w celu prowadzenia robót budowlanych i remontów sieci; lub przełożenie sieci w pas drogowy, poza jezdnią;
  - 3) realizacja projektowanej sieci wodociągowej i przyłączy do tej sieci poszczególnych obiektów zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez gestora urządzeń wodociągowych;
  - 4) do czasu zrealizowania projektowanej sieci wodociągowej dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z indywidualnego ujęcia wody zlokalizowanego na terenie własnej działki, wykonanego zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących w tym zakresie przepisach szczególnych – po podłączeniu obiektów do scentralizowanego systemu wodociągowego – mogą być wykorzystane do celów gospodarczych lub zlikwidowane;
  - 5) zasady przebiegu trasy projektowanych przewodów wodociągowych, pokazane na rysunku planu, mają charakter informacyjny i mogą ulec zmianie na etapie projektu budowlanego przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów szczególnych i w sposób bezkolizyjny w stosunku do istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenu;
  - 6) dopuszcza się budowę na terenie własnej działki ujęcia wód podziemnych i poboru wody nie stanowiący zwykłe korzystanie z wody w przypadku braku możliwości zaopatrzenia w wodę z wiejskiej sieci wodociągowej w ilości lub o parametrach jakościowych spełniających oczekiwania odbiorcy, pod warunkiem zachowania wymogów związanych z ochroną środowiska i realizację zgodnie z przepisami szczególnymi w tym zakresie.

3. W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych, wód opadowych i roztopowych oraz usuwania odpadów ustala się:

- 1) zachowanie systemu rozdzielczej kanalizacji – oddzielne kanały sanitarne i kanały deszczowe na terenie objętym planem;
- 2) odprowadzanie ścieków byto – gospodarczych i przemysłowych docelowo do projektowanego scentralizowanego systemu kanalizacji sanitarnej z oczyszczalnią ścieków na gruntach wsi Jeżewo Stare, poza terenem opracowania;
- 3) przebieg trasy projektowanych kanałów sanitarnych i lokalizację ewentualnych przepompowni zostaną określone na etapie projektu budowlanego, z uwzględnieniem zasady lokalizacji kanałów poza jezdnią;
- 4) ścieki przemysłowe odprowadzane do scentralizowanego systemu kanalizacji sanitarnej nie mogą zawierać substancji zanieczyszczających w ilościach przekraczających najwyższe dopuszczalne wartości wskaźników zanieczyszczeń określone w przepisach szczególnych;
- 5) realizacja projektowanych kanałów sanitarnych i przyłączy do tych kanałów z zachowaniem obowiązujących przepisów szczególnych i w uzgodnieniu z gestorem urządzeń kanalizacyjnych;
- 6) do czasu zrealizowania w ulicach kanałów sanitarnych, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków do indywidualnych urządzeń gromadzenia i oczyszczania ścieków zlokalizowanych na terenie własnej działki z zachowaniem wymogów ochrony środowiska i aktualnych w tym zakresie przepisów szczególnych; po wykonaniu kanałów sanitarnych w ulicach urządzenia indywidualne należy zlikwidować lub przebudować na studnie przelotowe, a budynki podłączyć do zrealizowanej kanalizacji sanitarnej;
- 7) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z dachów obiektów i terenów o małym stopniu zanieczyszczenia powierzchniowo bezpośrednio do gruntu na własnym nieutwardzonym terenie, w sposób uniemożliwiający ich spływ na tereny sąsiednie;
- 8) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych o szczelnej nawierzchni dróg i parkingów, na których następuje spłukiwanie substancji ropopochodnych i innych zanieczyszczeń,

mogących stanowić trwałe źródło zanieczyszczenia gruntu i wód powierzchniowych, do indywidualnego systemu odprowadzania wód odpadowych, a ich jakość, przed wprowadzeniem do odbiornika, powinna odpowiadać obowiązującym parametrom poprzez zastosowanie urządzeń oczyszczających;

- 9) zabrania się odprowadzania wód opadowych, roztopowych i ścieków z urządzeń melioracyjnych, gospodarskich lub zakładowych do urządzeń sieci kanalizacji deszczowej służącej odwodnieniu drogi krajowej KD-S-8 oraz rowów przydrożnych i na jezdnie dróg: krajowej, wojewodkiej, powiatowej i gminnych z terenów objętych planem przyległych do dróg publicznych;
- 10) zakaz wprowadzania do wód lub do ziemi ścieków i wód opadowych nie spełniających obowiązujących norm;
- 11) usuwanie odpadów na zasadach ustalonych w planie, a w szczególności:
  - ustala się usuwanie odpadów stałych systemem zorganizowanym, do pojemników bądź kontenerów ustawionych na posesjach i przekazywanie ich do odzysku lub unieszkodliwiania, zgodnie z ustaleniami „Planu gospodarki odpadami województwa podlaskiego”, z prowadzeniem selektywnej zbiórki odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych i wielkogabarytowych, według rozstrzygnięć Rady Miejskiej w Tykocinie;

4. Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną, telekomunikacyjną, energię cieplną i gaz:

- 1) zasilanie w energię elektryczną terenów:
  - a) 2UP, 3UP, 4UP, 1PU, 2PU, 3PU, 7 UP, 8 UP, 4 PU - w zależności od wielkości zapotrzebowania mocy:
    - po zrealizowaniu stacji transformatorowej i linii SN 15 kV, zasilającej tę stację od najbliższej czynnej linii SN 15kV oraz linii nn w niezbędnym zakresie, zgodnie z warunkami gestora sieci oraz obowiązującymi przepisami szczególnymi,
    - z istniejącej sieci nn po dostosowaniu jej do nowych warunków pracy i rozbudowie w stosownym zakresie.
  - b) 1UP, 5UP, 6UP, 1U, 2U, 3U, 1RM, 2RM, MN, 1E, - z najbliższej linii nn, po dostosowaniu jej do nowych warunków pracy i rozbudowie w stosownym zakresie,
  - c) dla wyjść liniowych WN i SN istniejących i potencjalnych, z istniejącej stacji transformatorowo – rozdzielczej RPZ Jeżewo ustala się rezerwę terenu (zgodnie z rys. planu) pod infrastrukturę elektroenergetyczną, z zakazem zabudowy.
  - e) pozostawia się istniejącą infrastrukturę elektroenergetyczną do dalszej eksploatacji,
  - f) dopuszcza się przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych w przypadku kolizji z projektowanym zagospodarowaniem działki - na warunkach gestora sieci oraz zachowania przepisów szczególnych,
  - g) budowa, przebudowa, rozbudowa urządzeń elektroenergetycznych realizowana będzie zgodnie z ustawą z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo Energetyczne (Dz. U z 2018 r. poz. 755 z późn. zm.) oraz aktami wykonawczymi do tej ustawy oraz stosownymi przepisami szczególnymi, na warunkach gestora sieci,
  - h) przebieg projektowanych linii energetycznych oraz ilość i lokalizacja urządzeń powinny być doprecyzowane i korygowane na etapie projektów budowlanych z uwzględnieniem docelowych parametrów technicznych, umożliwiających obsługę przewidywanych użytkowników;
- 2) zasady obsługi telekomunikacyjnej:
  - a) podłączenie potencjalnych abonentów liniami telefonicznymi z istniejącego w pobliżu systemu telekomunikacyjnego, po rozbudowie w stosownym zakresie, na warunkach gestora sieci, z uwzględnieniem przepisów szczególnych,
  - b) na terenach objętych planem dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej w rozumieniu przepisów szczególnych, pod warunkiem, że nie koliduje to z podstawową funkcją terenu, zgodnie z przepisami szczególnymi;
  - c) pozostawia się do dalszej eksploatacji istniejącą na terenie 6 UP stację bazową telefonii komórkowej pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych dot. urządzeń telekomunikacyjnych oraz uwzględnienia jej obecności w planowanym zagospodarowaniu terenu.
- 3) zaopatrzenia w ciepło według własnych rozwiązań przy preferencji ekologicznych nośników energii (gaz, olej opałowy, energia elektryczna, biomasa);
- 4) zaopatrzenie w gaz według rozwiązań indywidualnych na warunkach poszczególnych dystrybutorów, zgodnie z przepisami szczególnymi.

**ROZDZIAŁ 4****ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO**

§ 15. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) źródłem inspiracji dla kształtowania architektury budynków mieszkalnych powinna być dawna architektura dworców szlacheckich i kmiecych reprezentowana do niedawna w rodzimym budownictwie na terenie gminy; inne budynki o charakterze usługowym i produkcyjnym według potrzeb technologicznych do prac wykończeniowych i elewacyjnych zaleca się stosowanie materiałów pochodzenia miejscowego, np. kamień, drewno, cegła;
- 2) budynki należy projektować i lokalizować zgodnie z obowiązującymi przepisami budowlanymi i ustaleniami planu, zgodnie z warunkami technicznymi budownictwa, w tym przepisami przeciwpożarowymi;
- 3) forma architektoniczna, rodzaj wykończenia, kolorystyka budynków powinny tworzyć jednorodną całość z budynkami zlokalizowanymi w najbliższej okolicy;
- 4) pokrycie dachów budynków powinno być wykonane z materiałów jednorodnych kolorystycznie (dachówka lub inne materiały dachówkopodobne) dla wszystkich budynków zlokalizowanych na działkach budowlanych; kolorystyka pokrycia dachowego neutralna, wpisująca się w krajobraz; dopuszczalna kolorystyka to: brąz, czerwień, kolor naturalnej cegły; kolorystyka kominów i innych elementów występujących na dachu powinna być dostosowana do barwy dachu;
- 5) barwy elewacji powinny być zharmonizowane z dachem (nie kontrastujące z tłem krajobrazu); dopuszczalna kolorystyka elewacji: biała, beżowy, jasno-żółty, (zakaz stosowania jaskrawych kolorów); zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z sidingu winylowego;
- 6) warunki realizacji ogrodzeń:
  - a) dopuszcza się realizację ogrodzeń nie przekraczając linii rozgraniczających ciągów komunikacyjnych, z którymi styka się grodzona nieruchomość,
  - b) wysokość ogrodzenia do 2,2 m, mierząc od poziomu terenu do najwyższego punktu ogrodzenia,
  - c) wypełnienia ogrodzeń oraz bramy wjazdowe i furtki ażurowe: metalowe z profili zamkniętych, metalowe z profili pełnych, płaskowników metalowych, drewniane, lub siatki; zakaz realizacji ogrodzeń betonowych;
- 7) warunki realizacji obiektów małej architektury na terenach przeznaczonych do realizacji celów publicznych:
  - a) ustala się, że elementy małej architektury, takie jak: ławki, pojemniki na odpadki, oświetlenie, muszą stanowić pod względem formy i użytych materiałów kompozycyjną całość w obszarze planu, lub poszczególnych terenów,
  - b) maksymalna wysokość – 5 m, z wyjątkiem latarni, dla których ustala się maksymalną wysokość do 8 m od poziomu terenu.

**ROZDZIAŁ 5****ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU  
ZASADY KSZTAŁTOWANIA KRAJOBRAZU**

§ 16.1. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) dopuszczalne poziomy hałasu według odrębnych przepisów szczególnych;
- 2) dopuszczalne poziomy niektórych substancji w powietrzu, alarmowe poziomy niektórych substancji w powietrzu oraz marginesy tolerancji dla dopuszczalnych poziomów niektórych substancji, według odrębnych przepisów szczególnych;
- 3) zakaz wprowadzania do wód lub ziemi ścieków nie spełniających warunków określonych w odrębnych przepisach szczególnych;
- 4) obowiązek uwzględniania wymogów ochrony środowiska, o których mowa w szczególności w art. 72 i 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.) oraz 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);

5) stosować system gromadzenia, usuwania i unieszkodliwiania odpadów stałych gwarantujący ochronę środowiska.

2. W zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu należy stosować:

- 1) ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 2) tradycyjne formy architektoniczne i gabaryty przestrzenne obiektów zabudowy mieszkaniowej nawiązujące do dawnych wzorów tradycyjnej architektury, jak też do zabudowy na terenach sąsiednich;
- 3) zakazuje się stosowania do nasadzeń ekspansywnych gatunków roślin obcego pochodzenia.

## **ROZDZIAŁ 6**

### **ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW, W TYM KRAJOBRAZÓW KULTUROWYCH ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

§ 17. 1. Na terenie objętym planem brak przedmiotów ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

2. W przypadku odkrycia, podczas prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, należy postępować zgodnie z art. 32 pkt 1 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2020 r. poz. 282 z późn. zm.).

## **ROZDZIAŁ 7**

### **WYMAGANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB KSZTAŁTOWANIA PRZESTRZENI PUBLICZNYCH**

§ 18. Na obszarze objętym planem funkcje publiczne pełnią drogi publiczne, linie energetyczne. Stosowne wymagania kształtowania przestrzeni publicznych i ich otoczenia zawierają rozdziały 2, 3, 4, 5, 6, 8, 10.

## **ROZDZIAŁ 8**

### **GRANICE I SPOSOBY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW LUB OBIEKTÓW PODLEGAJĄCYCH OCHRONIE, NA PODSTAWIE ODREBNYCH PRZEPISÓW, TERENÓW GÓRNICZYCH, A TAKŻE OBSZARÓW SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, OBSZARÓW OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH, KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH OKREŚLONYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ W PLANIE ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA**

§ 19. 1. Na terenie opracowania planu (tereny 2 R, 1 PU) znajduje się część złoża glin "Jeżewo Stare" udokumentowanego w "Dokumentacji geologicznej w kat. C<sub>2</sub> złoża glin do produkcji glinoporytu Jeżewo Stare" gromada Jeżewo Stare, zatwierdzonej decyzją Prezesa Centralnego Urzędu Geologii z dn. 8 lutego 1973 r., znak SM/012/2727/72/73 o powierzchni 62,1092 ha (centralna baza danych geologicznych: Nr MIDAS 1948, nazwa Jeżewo Stare, kopalina - surowce ilaste do produkcji kruszywa lekkiego, powierzchnia 621092 m<sup>2</sup>). Stan zasobów bilansowych złoża na dzień 01.01.1991 r. w kat. C<sub>2</sub> – 5450 tys. m<sup>3</sup> warunkowe. W chwili obecnej złożo jest niezagospodarowane i położone prawie w całości w obrębie gleb chronionych.

Udokumentowane złożo surowców mineralnych ujawnia się w planie na podstawie art. 95, ust. 1 ustawy prawo geologiczne i górnicze ( Dz. U. z 2020 r. poz. 1064 z późn. zm.) poprzez ich wprowadzenie na rysunku planu.

Udokumentowane złoża kopalin podlegają ochronie na podstawie przepisów art. 125 i 126 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 z późn. zm.).

2. Na terenie objętym planem brak innych obszarów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych.

3. Brak sporządzonego Audytu Krajobrazowego i wyznaczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa krajobrazów priorytetowych.

## **ROZDZIAŁ 9**

### **SZCZEGÓLWE ZASADY I WARUNKI SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI OBJĘTYCH PLANEM MIEJSCOWYM**

§ 20. 1. Na obszarze objętym planem dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości w sposób następujący:

- 1) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej zabudowy mieszkaniowej 600 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalna powierzchnia nowej działki budowlanej zabudowy usługowej i produkcyjnej 1000 m<sup>2</sup>;
- 3) minimalna szerokość frontu nowej działki – 18 m;
- 3) kąt położenia granic działek 90° w stosunku do pasa drogowego z tolerancją  $\pm 30^\circ$ ;
- 4) działki powstałe w wyniku scalenia lub podziału powinny posiadać powierzchnię umożliwiającą zrealizowanie pełnego programu towarzyszącego istniejącej lub projektowanej zabudowie (w zakresie dojazdów, parkingów infrastruktury technicznej);
- 5) dopuszcza się korygujące podziały nieruchomości, polegające na wydzieleniu działek gruntu w celu poprawy warunków zagospodarowania działek sąsiednich.

## **ROZDZIAŁ 10**

### **SZCZEGÓLNE WARUNKI ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW ORAZ OGRANICZENIA W ICH UŻYTKOWANIU, W TYM ZAKAZ ZABUDOWY**

§ 21. Ustala się na terenie planu następujące warunki i ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenów:

- 1) wprowadza się na terenach objętych planem zakaz stosowania do nasadzeń ekspansywnych gatunków roślin obcego pochodzenia;
- 2) odległości nasadzenia drzew od infrastruktury elektroenergetycznej :
  - od linii elektroenergetycznej napowietrznej WN 110kV - do 6 m (od skrajnego przewodu linii),
  - od linii elektroenergetycznych napowietrznych SN 15 kV – 5 m (od osi linii),
  - od linii elektroenergetycznych napowietrznych nn – 2 m ( od osi linii ),
  - od linii kablowych WN, SN i nn – co najmniej 1,5 m;
- 3) zakazuje się sadzenia i utrzymywania roślinności wysokiej (tzn. powyżej 3 m) i bezpośrednio pod linią;
- 4) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), zabudowy zagrodowej (RM) i usługowej (U), objętych planem zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru w tym o mocy nie większej niż moc mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii (Dz. U. z 2020 r. poz. 261, 284) ;
- 5) w przypadku lokalizacji urządzeń odnawialnych źródeł energii w postaci paneli fotowoltaicznych należy stosować odpowiednie zabezpieczenia techniczne, np. powłoki antyrefleksyjne w celu ochrony użytkowników dróg przed oślnieniem i odbiciem światła słonecznego lub samochodowego od paneli fotowoltaicznych;
- 6) szerokość pasów technologicznych (WN 110kV) i ochronnych ( SN 15kV) stanowiącej przestrzeń wokół infrastruktury technicznej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania dla napowietrznych linii elektroenergetycznych (obustronnie od osi linii) wynosi :
  - 5 m – w przypadku linii średniego napięcia-15 kV z przewodami izolowanymi,
  - 7 m – w przypadku linii średniego napięcia 15 kV, z przewodami nieizolowanymi,
  - 10 m– dla jednotorowych linii wysokiego napięcia 110 kV;
- 7) w pasach technologicznych i ochronnych:
  - a) nakazuje się zagospodarowanie terenu w sposób umożliwiający zapewnienie dostępu do sieci infrastruktury technicznej w celu prowadzenia robót budowlanych i remontów sieci,
  - b) dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych przy zastosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących bezpieczne użytkowanie sieci oraz z uwzględnieniem obowiązujących ograniczeń na podstawie przepisów odrębnych,
  - c) dopuszcza się lokalizowanie budynków pod warunkiem spełnienia obowiązujących :
    - przepisów i norm dotyczących budowy obiektów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych,
    - warunków eksploatacji linii elektroenergetycznych,
    - warunków dotyczących przebywania ludzi w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych;

- 8) w strefie ochronnej linii WN 110kV szerokości 20 m obustronnie od osi linii , stanowiącej przestrzeń wokół infrastruktury technicznej, w której obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania dla napowietrznych linii elektroenergetycznych zakazuje się:
- lokalizowanie budynków mieszkalnych i innych przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległości mniejszej niż 14,5 m od skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej,
  - tworzenia hałd, nasypów.

## **ROZDZIAŁ 11**

### **SPOSÓB I TERMIN TYMCZASOWEGO ZAGOSPODAROWANIA, URZĄDZANIA I UŻYTKOWANIA TERENÓW**

§ 22. Do czasu rozpoczęcia realizacji projektowanego zagospodarowania obszar objęty planem pozostawia się w dotychczasowym sposobie użytkowania.

## **ROZDZIAŁ 12**

### **STAWKI PROCENTOWE, NA PODSTAWIE KTÓRYCH USTALA SIĘ JEDNORAZOWE OPŁATY Z TYTUŁU WZROSTU WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI W ZWIĄZKU Z UCHWALENIEM PLANU**

§ 23. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu jednorazowej opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości będących przedmiotem planu w wysokości:

- 1) 0% (słownie: zero procent). dla terenów 1 U, 3 U, 1 UP, 1E, oraz wszystkich dróg publicznych;
- 2) 30 % (słownie trzydzieści procent) dla pozostałych terenów.

## **ROZDZIAŁ 13**

### **USTALENIA DOTYCZĄCE POTRZEB OBRONNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWA PAŃSTWA ORAZ OCHRONA PRZECIWOŻAROWA**

§ 24. Ustala się następujące przedsięwzięcia w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:

- 1) w budynkach mieszkalnych oraz, w których przewiduje się przebywanie ludzi należy przewidzieć wykonanie budowli w czasie podwyższania gotowości obronnej państwa;
- 2) projekt budowlany powinien uwzględniać wymogi obrony cywilnej, o których mowa w pkt 1, w oparciu o wytyczne Szefa Obrony Cywilnej Kraju z dnia 4.12. 2018 r. w sprawie zasad postępowania z zasobami budownictwa ochronnego i w tym zakresie powinien być uzgodniony z szefem obrony cywilnej gminy Tykocin.;
- 3) stacje transformatorowe należy dostosować do systemu wygaszania oświetlenia zewnętrznego;
- 4) awaryjne studnie wody pitnej o wydajności nie mniejszej niż 7,5 l na osobę/dobę planować w odległości do 800 m od budynków;
- 5) układ projektowanych oraz modernizowanych ulic winien spełniać następujące kryteria:
  - a) posiadać odpowiednią szerokość uniemożliwiając ewentualne zagruzowanie,
  - b) połączenie z traktami przelotowymi zapewniającymi sprawną ewakuację ludności.
  - c) ustalać bezpieczne trasy przejazdów pojazdów z niebezpiecznymi substancjami chemicznymi.

§ 25. Ustala się ogólne warunki ochrony przeciwpożarowej, m.in.:

- 1) projektować zabudowę zgodnie z odrębnymi przepisami szczególnymi;
- 2) zapewnić zaopatrzenie wodne na cele przeciwpożarowe oraz drogi pożarowe, umożliwiające dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo-gaśniczych straży pożarnej, zgodnie z odrębnymi przepisami szczególnymi;
- 3) zapewnić właściwą ochronę przeciwpożarową i zabezpieczenie przeciwpożarowe budynków, zgodnie z odrębnymi przepisami szczególnymi;
- 4) dokonywać uzgodnień projektu budowlanego pod względem ochrony przeciwpożarowej na podstawie odrębnych przepisów szczególnych.



## ROZDZIAŁ 14

## PRZEZNACZENIE GRUNTÓW ROLNYCH NA CELE NIEROLNICZE

§ 26.1. Przeznacza się grunty rolne, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego na cele nierolnicze, określone w niniejszej uchwale, na podstawie wyznaczonych funkcji terenów z ich przeznaczeniem pod zagospodarowanie, które nie wymagają uzyskiwania zgody organów, o których mowa w art. 7, ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2017 r. poz. 1161 z 2020 r. poz. 471).

2. Przeznacza się grunty rolne, wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego klas III na cele nierolnicze, określone w niniejszej uchwale, na podstawie:

- 1) zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi – pismo Nr GZ. tr..051/602- 69/96 z dnia 1996-09-20 o łącznej powierzchni 0,86 ha, (w Jeżewie Starym, symbol ternu 25 UG, KS– dz. nr geod. 136, 137)
- 2) Uchwały Nr XXVIII/190/97 Rady Miejskiej w Tykocinie z dnia 26 października 1997 r.. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tykocin (Dz. Urz. Woj. Podl. z 1997 r. Nr ,poz. 107); o łącznej powierzchni.0,32 ha (w Jeżewie Starym – symbol terenu 27 MN,U),, działka nr geod.133;
- 3) Uchwały Nr IV/28/99 Rady Miejskiej w Tykocinie z dnia 17 stycznia 1999 r.. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Tykocin (Dz. Urz. Woj. Podl. z 1999 r. Nr 5 ,poz. 44); o łącznej powierzchni 0,49 ha (w Jeżewie Starym – symbol terenu 28 PUM, część dz. nr geod.150/1).;
- 4) zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi – pismo Nr GZ.tr.051/602-297/2000 z dnia 13 listopada 2000 r. o łącznej powierzchni 1,51 ha, ( w Jeżewie Starym, symbol ternu 29 KS,UT – dz. nr geod. 23/2);
- 5) zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi – pismo Nr SZ.tr.602.96.2020 z dnia 18 lutego 2021 r. o łącznej powierzchni 12,2883 ha, Szczegóły przedstawia poniższe zestawienie:

Symbol terenu w planie	Obręb geodezyjny nr ew. działki	Pow. kl III (ha)
1	2	3
1 PU	<b>Jeżewo Stare</b>	
	- 15/3	0,8395
	- 16/3	1,4969
2 UP	- 132/4	<b>1,0820</b>
4 UP	- 144	1,3920
	- 142/2	0,0463
	- 143/6	2,0122
5 UP	- 22/2	<b>1,5250</b>
	- 23/5	0,7803 0,7447
7 UP	- 117	<b>0,8490</b>
	- 126/3	0,1190 0,7300
8 UP	- 141/2	<b>1,1936</b>
KD-S8	- 20/5	<b>1,3008</b>
	- 20/7/	1,0220 0,0285
	- 17/4	0,2503
3 KD-D	- 132/4	<b>0,2490</b>
KD-L-105518B	- 142/2	<b>0,2970</b>
	- 143/6	0,0130
	- 144	0,0660
	- 141/2	0,0380
	- 151	0,0640 0,0570

	- 139 - 138/4	0,0300 0,0290
KD-Z- 1535B	- 138/6	<b>0,0050</b>
<b>Razem:</b>		<b>12,2883</b>

3. Przeznacza się lasy i grunty leśne o powierzchni 0,1706 ha na cele nieleśne, określone w niniejszej uchwale, na podstawie zgody Marszałka Województwa Podlaskiego (Decyzja Nr DGN-III.7151.14.2020 z dnia 03 września 2020 r.). Szczegóły przedstawia poniższe zestawienie:

Symbol terenu w planie	Obręb geodezyjny	Nr ew. działki	Razem ha
<b>6 UP</b>	<b>Stelmachowo</b>	47/5	<b>0,0250</b>
<b>4 UP</b>	<b>Jeżewo Stare</b>	143/6	<b>0,0595</b>
		143/8	<b>0,0161</b>
		144	<b>0,0700</b>
<b>Razem</b>		-	<b>0,1706</b>

## ROZDZIAŁ 15

### PRZEPISY KOŃCOWE

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Tykocina.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Załącznik nr 1**  
do uchwały Nr ...../2021  
Rady Miejskiej w Tykocinie  
z dnia.....2021 r.

**CZĘŚĆ GRAFICZNA – RYSUNEK**

**MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO CZĘŚCI OBSZARU WSI JEŻEWO STARE I  
STELMACHOWO, GMINA TYKOCIN**

**SKALA 1: 1 000**



**Załącznik nr 2**  
do uchwały Nr ...../2021  
Rady Miejskiej w Tykocinie  
z dnia.....2021 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE**  
**O SPOSOBIE ROZPATRZENIA**

**niewwzględnionych przez Burmistrza Tykocina uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Jeżewo Stare i Stelmachowo, w trakcie jego wyłożenia do publicznego wglądu w dniach od 20 maja do 10 czerwca 2021 r. i w terminie do składania uwag do dnia 24 czerwca 2021 r.**

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 z późn. zm.) Rada Miejska stwierdza, że w okresie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu i terminie wyznaczonym do składania uwag nie wniesiono żadnych uwag. W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba rozpatrywania niewwzględnionych uwag przez Radę Miejską.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Załącznik nr 3**  
do uchwały Nr ...../2021  
Rady Miejskiej w Tykocinie  
z dnia.....2021 r.

### **ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE REALIZACJI**

**zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Jeżewo Stare i Stelmachowo, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

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 z późn. zm.) Rada Miejska w Tykocinie nie stwierdza potrzeby rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ponieważ w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Jeżewo Stare i Stelmachowo nie ujęto takich potrzeb.

Przewodniczący Rady Miejskiej

**Załącznik nr 4**  
do uchwały Nr ...../2021  
Rady Miejskiej w Tykocinie  
z dnia .....2021 r.

**Dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszary wsi Jeżewo Stare i Stelmachowo, gmina Tykocin**

Dane przestrzenne dla sporządzonej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Jeżewo Stare i Stelmachowo, gmina Tykocin utworzone na podstawie art. 67a, ust. 1, ust. 2 pkt 2 ust 3, ust 4, oraz art. 67c, ust.1, ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.) będą udostępnione w ramach infrastruktury informacji przestrzennej, najpóźniej w terminie 30 dni od dnia ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego..

Przewodniczący Rady Miejskiej