UCHWAŁA NR XIX/132/05

RADY GMINY KOBYLIN BORZYMY

z dnia 30 czerwca 2005 roku

w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego drogi powiatowej oraz obszarów zabudowy wsi Zalesie Łabędzkie i Nowe Garbowo

Na podstawie art.18, ust.2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220; Nr 62, poz. 558; Nr 113, poz. 984; Nr 153, poz. 1271; Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717; Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759), art. 7 ust.1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492), Uchwały Nr VII/50/03 Rady Gminy Kobylin Borzymy z dnia 27 sierpnia 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy Kobylin Borzymy, po stwierdzeniu zgodności ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kobylin Borzymy, zatwierdzonym Uchwałą Nr XXVI/108/97 Rady Gminy Kobylin Borzymy z dnia 27 kwietnia 1997 roku, uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego drogi powiatowej oraz obszarów zabudowy wsi Zalesie Łabędzkie i Nowe Garbowo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar położony w środkowo-zachodniej części gminy Kobylin Borzymy - przebieg drogi powiatowej nr 2047B na gruntach wsi Zalesie Łabędzkie, Nowe Garbowo, Stare Garbowo i Piszczaty Piotrowięta oraz obszary zabudowy wsi Zalesie Łabędzkie i Nowe Garbowo, o łącznej powierzchni ok. 60,50 ha, w granicach określonych na rysunkach planu, sporządzonych na mapach w skali 1 : 1000, stanowiących załączniki Nr 1, 2, 3 i 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) załącznik Nr 1 – Rysunek planu Nr 1 zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - wieś Zalesie Łabędzkie",
2) załącznik Nr 2 – Rysunek planu Nr 2 zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - droga powiatowa - odcinek Zalesie Łabędzkie – Nowe Garbowo",
3) załącznik Nr 3 – Rysunek planu Nr 3 zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - wieś Nowe Garbowo",
4) załącznik Nr 4 – Rysunek planu Nr 4 zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - droga powiatowa - odcinek Nowe Garbowo – Piszczaty Piotrowięta",
5) załącznik Nr 5 – sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne i literowe na rysunkach planu są ustaleniami obowiązującymi:

1) granice opracowania,

2) granice obszarów obniżeń morfologicznych - z zakazem zabudowy,

3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu ściśle określone i określone orientacyjnie – do uściślenia w projektach budowlanych inwestycji,

4) symbole przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, w tym:

- U – tereny usług,
- R – tereny rolnicze,
- RM – tereny zabudowy zagrodowej,
- KZ, KL, KD – tereny dróg publicznych,
- KDW – tereny dróg wewnętrznych,

5) nieprzekraczalne linie zabudowy - w odniesieniu do nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych,

6) oznaczenia liniowe projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym linie elektroenergetyczne 15 kV wraz ze strefami technicznymi - określają ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach budowlanych inwestycji.

Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Plan określa:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - §§ 7, 18, 19, 20,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §§ 8, 18, 19, 20,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - §§ 9, 18, 19, 20,

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - § 10,

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy - §§ 18,19,

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - § 11,

7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – § 12,

8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - §§ 13, 14,

9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów §15,

10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - § 21.

2. Plan nie określa:

1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – na obszarze opracowania nie występują tereny ani obiekty objęte ochroną prawną lub wskazane do objęcia ochroną,

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – nie występują na obszarze opracowania.

§ 5. Celem planu jest:

1) ustalenie przeznaczenia terenów, w tym dla inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy,

2) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

§ 6. 1. W planie stosuje się definicje pojęć określone między innymi w:

1) ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

2) ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane,

3) ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami,

4) ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,

5) ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,

6) ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,

7) rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

8) rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o :

1) przeznaczeniu lub funkcji terenu - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu,

2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi – główny sposób zagospodarowania,

3) przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które nie zmienia generalnego charakteru zagospodarowania terenu, a je uzupełnia i wzbogaca,

4) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowaniach;

5) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany budynków lub ich najdalej wysunięte elementy z wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak okap, gzyms, balkon, taras, schody, pochylnie,

6) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą,

7) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię budynków po obrysie zewnętrznym wyrażoną w metrach lub w % w stosunku do całej powierzchni działki,

8) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną część terenu, pokrytą trwałą roślinnością (naturalną lub urządzoną), w tym zadrzewienia, zakrzaczenia, trawniki, ogrody,

9) strefie technicznej - należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa,

10) usługach - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspakajaniu potrzeb ludności, w tym: w zakresie administracji, zdrowia, kultury, oświaty, handlu, gastronomii, drobnego rzemiosła z wyjątkiem produkcji,

11) produkcji - należy przez to rozumieć działalność związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych, w tym zakłady produkcyjne, warsztaty, składy, hurtownie,

12) działalności uciążliwej – należy przez to rozumieć każdą działalność powodującą pogorszenie warunków zamieszkania i stanu środowiska przyrodniczego, w tym zanieczyszczenie powietrza, wód lub gleby, emitującą nieprzyjemny zapach, generującą uciążliwy ruch drogowy lub hałas lub w inny oczywisty sposób pogarszającą warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 7. 1. **Przedmiotem ustaleń planu są** wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny, oznaczone na rysunkach planu następującymi symbolami przeznaczenia:

a) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej,

b) **U** - teren usług,

c) **KZ, KL, KD, KDW** - tereny komunikacji (drogi publiczne i wewnętrzne),

d) **R** - tereny rolnicze,

2. Określone w ust. 1 przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy sposób ich użytkowania. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających dla przeznaczenia podstawowego, zgodnie z zasadami określonymi w Rozdziale III niniejszej uchwały.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) zakłada się rozwój terenów zabudowy w dostosowaniu do wykształconych układów przestrzennych wsi, z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego,

2) utrzymanie istniejącej zabudowy we właściwym stanie technicznym i estetycznym, poprzez prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych,

3) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów oraz realizację nowej zabudowy w dostosowaniu do gabarytów i formy obiektów w ich otoczeniu oraz zgodnie z określonymi warunkami dotyczącymi kształtowania zabudowy,

4) obowiązek zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy dla nowych obiektów budowlanych oraz nowych części obiektów rozbudowywanych,

5) ustala się zakaz lokalizacji uciążliwych obiektów produkcyjnych i usługowych na terenach zwartej zabudowy wsi,

6) ustala się zakaz zabudowy na terenach rolniczych, z wyjątkiem lokalizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz towarzyszących zabudowie rolniczej,

§ 9. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) wyznacza się obszary obniżeń morfologicznych - drobnoprzestrzenne elementy systemu obszarów naturalnych powiązań przyrodniczych, do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu rolnym z zakazem zmiany zagospodarowania,

2) zakaz zmiany stosunków wodnych, w tym budowy zbiorników wodnych bez zgody organów właściwych w zakresie gospodarki wodnej,

3) obowiązek ochrony urządzeń melioracji wodnych, w tym utrzymania drożności rowów melioracyjnych poprzez odpowiednie zagospodarowanie działek i stosowanie przepustów oraz obowiązek zapewnienia dostępu do rowów niezbędnego dla ich eksploatacji, miedzy innym poprzez zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od rowu,

4) ograniczanie przekształceń istniejącego ukształtowania terenu, do niezbędnego minimum wynikającego z prac budowlanych związanych z posadowieniem budynków oraz budową dróg i infrastruktury technicznej,

5) ochrona istniejących zadrzewień, poprzez ograniczenie wycinki drzew do niezbędnego minimum wynikającego z potrzeb inwestycyjnych lub konieczności zapewnienia warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego,

6) na terenach zwartej zabudowy wsi zakaz realizacji inwestycji zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji drogowych, infrastruktury technicznej i melioracji wodnych,

7) ochrona środowiska gruntowo-wodnego poprzez obowiązek odprowadzenia ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników bezodpływowych,

8) ochrona wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej, w tym obowiązek gromadzenia płynnych odchodów zwierzęcych w szczelnych zbiornikach i ich rolnicze wykorzystanie zgodnie z przepisami ustawy o nawozach i nawożeniu,

9) obowiązek segregacji odpadów komunalnych i ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami gospodarki odpadami komunalnymi w gminie,

10) ochrona powietrza atmosferycznego poprzez stosowanie proekologicznych nośników energii cieplnej,

11) ochrona krajobrazu kulturowego poprzez:

- dostosowanie nowej zabudowy w zakresie skali i bryły do zabudowy występującej tradycyjnie w regionie;
- stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych – dachówka ceramiczna lub materiały dachówkopodobne na pokrycie dachów, jasny tynk, cegła, drewno na elewacjach;
- zagospodarowanie zielenią ozdobną pełniącą jednocześnie funkcję izolacyjną, niezabudowanych i nieutwardzonych części działek budowlanych, od strony dróg publicznych.

Na obszarze objętym opracowaniem planu nie występują tereny ani obiekty objęte prawną formą ochrony przyrody.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) za przestrzeń publiczną uważa się przestrzeń wydzieloną z powierzchni terenów usług, przeznaczoną do użytkowania publicznego oraz przestrzeń pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg publicznych w obszarach zabudowy wsi,

2) ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) w zagospodarowaniu terenów, w dostosowaniu do pełnionych funkcji, uwzględnić realizację ciągów pieszych, oświetlenia terenu, zieleni urządzonej z elementami małej architektury, miejsc postojowych i parkingów,

b) na terenach zabudowy, od strony dróg publicznych, niezabudowane i nieutwardzone części działek zagospodarować zielenią ozdobną,

c) ogrodzenia działek – ażurowe o wysokości do 1,60 m i jednorodnym charakterze; sytuowanie ogrodzeń od strony dróg – w linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wycofania w głąb działki w miejscach wjazdów bramowych;

d) elewacje budynków - stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych – jasne tynki, cegła, drewno,

e) oświetlenie – stosowanie ujednoliconego układu oświetlenia ulicznego i jednego typu latarń,

f) reklama - zakaz lokalizacji reklamy wielkoplakatowej.

§ 11. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się podziały wtórne w celu powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub wydzielenia niezależnej pod warunkiem spełnienia następujących wymogów:
   - minimalna powierzchnia działki zagrodowej - 2000 m^2 ,
   - minimalna szerokości frontu działki zagrodowej – 25 m,
   - zapewnienie bezpośredniego dostępu do wyznaczonych w planie terenów komunikacji – front działki powinien przylegać do pasa drogowego,
   - zapewnienie możliwości spełnienia na obydwu działkach warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
2) na terenach rolniczych dopuszcza się podziały działek wyłącznie na potrzeby gospodarki rolnej, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami,
3) nie ustala się zasad i warunków scalania nieruchomości.

§ 12. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) na obszarze objętym planem ustala się zakaz zabudowy:
   - na terenach rolniczych, w tym obszarach obniżeń morfologicznych,
   - w strefach technicznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone zostały w rozdziale III niniejszej uchwały.

§ 13. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy zapewnia istniejący układ dróg lokalnych i dojazdowych, powiązanych z układem dróg zewnętrznych poprzez istniejące włączenia do dróg powiatowych i gminnych. Plan zakłada rozwój układu komunikacyjnego poprzez przebudowę istniejących dróg do parametrów zakładanych klas funkcjonalnych,
2) ustala się parametry i linie rozgraniczające dróg publicznych i wewnętrznych:
   a) **01 KL – droga lokalna** – istniejąca droga publiczna kategorii drogi powiatowej:
      - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających na terenie zabudowanym – 12 m z dopuszczeniem przewężeń do 10 m w miejscach gdzie istniejące zainwestowanie uniemożliwia zachowanie wymaganych parametrów drogi,
      - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających poza terenem zabudowanym – 15 m z dopuszczeniem zmniejszenia szerokości do 12 m pod warunkiem

zapewnienia możliwości umieszczenia w pasie drogowym elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych,

b) **02 KZ – droga zbiorcza** – istniejąca droga publiczna kategorii drogi powiatowej:

- szerokość pasa drogowego - w istniejących liniach rozgraniczających,

c) **03 KD – droga dojazdowa** – istniejąca droga publiczna kategorii drogi gminnej:

- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – na odcinku od skrzyżowania z drogą 01 KL do skrzyżowania z drogą 04 KD – 12 m, na pozostałym odcinku – w istniejących liniach rozgraniczających,

d) **04 KD – droga dojazdowa** – istniejąca droga wewnętrzna postulowana do zaliczenia do kategorii dróg gminnych:

- szerokość pasa drogowego - w istniejących liniach rozgraniczających z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań i na łuku drogi,

e) **05 KDW – droga dojazdowa** – istniejąca droga wewnętrzna – sięgacz obsługujący tereny zabudowy zagrodowej:

- szerokość pasa drogowego – 10 m z dopuszczeniem zmniejszenia szerokości do 8 m oraz rozszerzeniem w rejonie placu do zawracania do szerokości 12 m,

f) **06 KD, 07 KD – drogi dojazdowe** – istniejące drogi publiczne kategorii dróg gminnych:

- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10 m;

3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych:

a) od dróg, oznaczonych symbolami 01 KL i 02 KZ – w odległości 6 - 8 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,

b) od dróg dojazdowych, oznaczonych symbolami: 04 KD, 05 KDW, 06KD, 07KD – w odległości 5-6 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,

4) dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających dróg (poza jezdnią) sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi,

5) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na własnym terenie z uwzględnieniem następujących wskaźników:

a) zabudowa mieszkaniowa – 1 mp/mieszkanie,

b) na terenach usług - w zależności od programu użytkowego, lecz nie mniej niż 3 mp/100m^2 powierzchni usług i 3 mp /10 zatrudnionych.

§ 14. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) zakałada się uzbrojenie terenu objętego planem w sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej:

a) sieć wodociągowa z hydrantami,

b) sieć elektroenergetyczna – linie 15 kV ze stacjami transformatorowymi 15/0,4 kV oraz linie NN komunalno – oświetleniowe,

c) sieć telefoniczna,

d) inne uzbrojenie, jeśli zajdzie taka konieczność – realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy, bez dokonywania zmiany planu,

2) zasady dotyczące istniejących sieci infrastruktury technicznej:

a) adaptuje się przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej z zastrzeżeniem lit. b/,

b) przebudowa sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu - na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,

3) zaopatrzenie w wodę:

a) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez przyłącza indywidualne do sieci wodociągowej na warunkach określonych przez zarządce sieci,

b) przewiduje się rozbudowę sieci wodociągowej we wsi Nowe Garbowo, w drodze 01KL (w kierunku południowym) i jej lokalizację w liniach rozgraniczających drogi poza jezdnią; przebieg sieci wodociągowej, określony orientacyjnie, do uściślenia w projekcie budowlanym inwestycji,

4) odprowadzenie ścieków:

a) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych przewiduje się do indywidualnych przyzagrodowych oczyszczalni ścieków;

b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z wywozem do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków,

5) odprowadzenie wód opadowych:

a) na terenach zabudowy zagrodowej i usług (o małym stopniu zanieczyszczenia) – powierzchniowo lub do dołów chłonnych,

b) z utwardzonych nawierzchni dróg - powierzchniowo do przydrożnych rowów,

6) zaopatrzenie w energię cieplną:

a) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków, podgrzewania wody i ewentualnych potrzeb technologicznych przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła na paliwa nie powodujące nadmiernych emisji zanieczyszczeń powietrza,

b) nowe lub modernizowane obiekty należy wyposażać w instalacje wykorzystujące proekologiczne nośniki energii cieplnej,

7) zaopatrzenie w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych,

b) bezpośrednia dostawa energii elektrycznej do odbiorców – przyłączami napowietrznymi lub kablowymi od istniejących i projektowanych linii nn na warunkach określonych przez dostawcę energii elektrycznej,

c) zakłada się przebudowę odcinka linii napowietrznej 15 kV ze zmianą lokalizacji stacji transformatorowej we wsi Zalesie Łabędzkie (na terenie oznaczonym symbolem U) – trasa sieci określona orientacyjnie, do uściślenia w projekcie budowlanym inwestycji,

8) telekomunikacja:

rozbudowa lub modernizacja sieci telefonicznej w dostosowaniu do potrzeb nowych abonentów lub świadczenia nowych usług telekomunikacyjnych.

§ 15. Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) nie ustala się sposobów ani terminów tymczasowego zagospodarowania terenów,
2) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie – ustala się użytkowanie dotychczasowe.

§ 16. Ustalenia z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

1) na terenach zabudowy zagrodowej i usługowej przewidzieć ukrycia typu II, wykonywane w budynkach przez użytkowników we własnym zakresie w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP,
2) dla obiektów zaprojektowanych na więcej niż 15 osób należy opracować "aneks OC" na przystosowanie budynku na ukrycie i uzgodnić projekt z właściwym organem do spraw obrony cywilnej,
3) istniejące studnie zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych,
4) oświetlenie zewnętrzne (budynki, ulice) przystosować do wygaszania i zaciemniania,
5) sieć wodociągową należy wyposażyć w hydranty.

§ 17. **Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne** grunty rolne i leśne o łącznej powierzchni 3,16 ha, w tym:

1) grunty leśne o łącznej powierzchni 0,48 ha, w tym Ls III – 0,31 ha, Ls IV – 0,17 ha oraz grunty rolne pochodzenia mineralnego klasy IV o łącznej powierzchni 1,72 ha, w tym RIVa - 0,58 ha, R IVb – 0,57 ha, Ps IV – 0,37 ha, Ł IV – 0,20 ha, na które uzyskano zgodę Wojewody Podlaskiego – ŚR.V.77111-9/05 z dnia 24 lutego 2005 r.,
2) grunty rolne pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 0,96 ha, w tym grunty orne R III b– 0,24 ha, R V– 0,41 ha, użytki zielone Ps V- 0,22 ha, Ps VI – 0,06, Ł V – 0,03 ha.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 18. Dla terenów położonych na gruntach wsi Zalesie Łabędzkie, oznaczonych na rysunku planu Nr 1 symbolami: 1 RM, 2 RM, 3 RM, 4 RM, 5 RM oraz dla terenów położonych na gruntach wsi Nowe Garbowo, oznaczonych na rysunku planu Nr 3 symbolami: 1 RM, 2 RM, 3 RM, 4 RM, 5 RM, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,
2) przeznaczenie uzupełniające: usługi dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej,
3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę,
   b) realizacja nowej zabudowy w dostosowaniu do gabarytów i formy obiektów w ich otoczeniu,

c) dopuszcza się realizację usług lub innej nieuciążliwej działalności gospodarczej w budynkach mieszkalnych oraz w zabudowie gospodarczej,

d) zakaz lokalizacji zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej w strefach technicznych linii napowietrznych 15 kV,

e) zakaz lokalizacji uciążliwych usług lub obiektów produkcyjnych,

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

a) od strony dróg publicznych niezabudowane i nieutwardzone części działek zagospodarować zielenią ozdobną pełniącą jednocześnie funkcję izolacyjną,

b) ochrona istniejących zadrzewień, z wyłączeniem drzew rosnących w obrębie widoczności zjazdów na posesje i skrzyżowań dróg,

c) ochrona istniejących urządzeń melioracji wodnych,

d) obowiązują zasady określone w § 9 uchwały,

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy (dotyczy nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych):

- od dróg - w odległości 6 - 8 m od linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,
- od rowów melioracyjnych – w odległości 3 m,

b) powierzchnia zabudowy – do 60 % powierzchni działki siedliskowej,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej- min. 20 % powierzchni działki siedliskowej,

d) zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkalnej:

- realizacja w formie wolnostojącej,
- nieprzekraczalna wysokość – dwie kondygnacje nadziemne plus poddasze użytkowe i jedna kondygnacja podziemna;
- poziom posadowienia posadzki parteru – do wysokości 1,20 m ponad poziom terenu,
- szerokość elewacji frontowej – w granicach 10-15 m;
- dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 30 - 45^{O} i kalenicy równoległej do frontu działki,

e) zasady kształtowania nowej zabudowy gospodarczej:

- realizacja w formie wolnostojącej lub zwartej,
- nieprzekraczalna wysokość – dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i jedna kondygnacja podziemna;
- poziom posadowienia posadzki parteru – do wysokości 0,60 m ponad poziom terenu;
- dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 30 - 40^{O},

f) zasady kształtowania zabudowy istniejącej:

- dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków przy zachowaniu zasady, że forma i gabaryty zabudowy po rozbudowie będą dostosowane lub zbliżone do określonych dla nowej zabudowy,

g) w przypadku wymiany zabudowy obowiązują zasady kształtowania jak dla nowej zabudowy,

h) ogrodzenia działek od strony dróg publicznych – ażurowe o wysokości do 1,60 m i wyglądzie nawiązującym do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy, sytuowane w linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wycofania w głąb działki w miejscach wjazdów bramowych,

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia zawarte w § 11 uchwały,

7) zasady obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia technicznego:

a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg lokalnych i dojazdowych,

b) przy realizacji usług, obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, zlokalizowanych na terenie inwestycji,

c) obowiązują ustalenia zawarte w § 13 i 14 uchwały.

§ 19. Dla terenu, położonego na gruntach wsi Zalesie Łabędzkie, oznaczonego na rysunku planu Nr 1 symbolem U, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi dla ludności

a) adaptuje się istniejącą funkcję usługową – świetlica wiejska,

b) dopuszcza się rozszerzenie zakresu usług o usługi handlu, gastronomii i inne z zakresu obsługi ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej,

2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacji,

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejący budynek usługowy oraz dopuszcza się jego rozbudowę i przebudowę,

b) dopuszcza się realizację drugiego budynku usługowego w południowej części terenu,

c) zakaz lokalizacji zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej w strefach technicznych linii napowietrznych 15 kV,

d) zakaz wprowadzania funkcji mieszkaniowej,

e) zakaz lokalizacji zabudowy gospodarczej,

f) urządzenie terenów zieleni wyposażonej w elementy małej architektury, towarzyszącej funkcji usługowej,

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

a) obowiązek rekultywacji terenu poeksploatacyjnego,

b) zagospodarowanie niezabudowanej i nieutwardzonej części terenu zielenią urządzoną w zróżnicowanych formach,

c) obowiązują zasady określone w § 9 uchwały,

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od dróg oznaczonych symbolami 01 KL i 04 KD – w odległości 6 m od linii rozgraniczających,
- od drogi oznaczonej symbolem 03 KD – w odległości 10 m od linii rozgraniczającej,

b) powierzchnia zabudowy – do 20 % powierzchni terenu,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej - min. 50 % powierzchni terenu,

d) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

e) poziom posadowienia posadzki parteru – do wysokości 0,60 m ponad poziom terenu,

f) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 30 - 45^{O},

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału terenu,

b) dopuszcza się podział związany w wydzieleniem terenu pod projektowaną stację transformatorową,

7) zasady obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia technicznego:

a) obsługa komunikacyjna z drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 01 KL,

b) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla użytkowników usług,

c) obowiązują ustalenia zawarte w § 13 i 14 uchwały.

§ 20. Dla terenów użytków rolnych, oznaczonych na rysunkach planu symbolem R, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,

2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustale się zakaz lokalizacji zabudowy,

b) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów towarzyszących zabudowie rolniczej,

c) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych niezbędnych dla funkcjonowania sąsiadującej zabudowy i prowadzenia gospodarki rolnej,

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

a) ochrona istniejących urządzeń melioracji wodnych,

b) zapewnienie dostępu do rowów melioracyjnych niezbędnego dla ich eksploatacji, miedzy innym poprzez zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od rowu,

c) ochrona istniejących zadrzewień przydrożnych i śródpolnych, za wyjątkiem owocowych i drzew utrudniających ruch drogowy (rosnących w obrębie widoczności zjazdów na działki i skrzyżowań dróg),

d) obowiązują zasady określone w § 9 uchwały

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości,

b) dopuszcza się podziały działek rolniczych wyłącznie na potrzeby gospodarki rolnej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ III

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 21. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- dla terenów objetych planem – w wysokości 0 % (słownie: zero procent).

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kobylin Borzymy.

§ 23. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Pogorzelski Waldemar