UCHWAŁA NR XIX/133/05

RADY GMINY KOBYLIN BORZYMY

z dnia 30 czerwca 2005 roku

w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy wsi Kobylin Cieszymy

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/48/03 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 obszaru zabudowy wsi Kobylin Cieszymy, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 39,50 ha, położony w północnej części gminy Kobylin Borzymy, na gruntach wsi Kobylin Cieszymy, w granicach określonych na rysunku planu, sporządzonym na mapie w skali 1 : 1 000, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) załącznik Nr 1 – Rysunek planu w skali 1 : 1 000 zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - wieś Kobylin Cieszymy",
2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie w zakresie sposobu realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania.

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

1) granice opracowania,
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu ściśle określone i określone orientacyjnie – do uściślenia w projektach budowlanych inwestycji,
3) symbole przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, w tym:
   - U – tereny usług,
   - RM – tereny zabudowy zagrodowej,
   - R – tereny rolnicze,05-07-01

- R/ZL – tereny rolnicze preferowane do zalesienia,
- ZL – tereny lasów,
- KZ, KD – tereny dróg publicznych,
- KDW – tereny dróg wewnętrznych,

4) nieprzekraczalne linie zabudowy - w odniesieniu do nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych,
5) granice obszaru obniżenia morfologicznego - z zakazem zabudowy,
6) stanowiska archeologiczne - objęte ochroną konserwatorską,
7) strefa techniczna linii elektroenergetycznej 15 kV.
8) Pozostałe oznaczenia graficzne, w tym przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej, mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. Plan określa:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - §§ 7, 19, 20, 21,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §§ 8, 19, 20, 21,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - § 9,
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków - § 10,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - § 11,
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy - §§ 19, 20,
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym - § 12,
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - § 13,
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej - § § 14, 15,
10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - § 16,
11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - § 22.

2. Plan nie określa:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – na obszarze objętym opracowaniem planu 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 - na obszarze objętym opracowaniem planu:
   - nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze,
   - nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, a tereny położone w obszarze obniżenia morfologicznego, gdzie mogą występować okresowe podtopienia, pozostawia się w użytkowaniu rolniczym z zakazem zabudowy,
   - nie występuje niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, wynikające z uwarunkowań fizjograficznych.

§ 5. Celem planu jest:

1) ustalenie przeznaczenia terenów 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 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
7) ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych,
8) rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
9) rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. 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 terenu,
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,
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, hałas lub w inny oczywisty sposób pogarszającą warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 7. Przeznaczenie terenów:

1) ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia:
   - **RM** - tereny zabudowy zagrodowej,
   - **U** - teren usług,
   - **KZ** - droga zbiorcza (powiatowa),
   - **KD** - droga dojazdowa (gminna),
   - **KDW** - droga dojazdowa (wewnętrzna),
   - **R** - tereny rolnicze,
   - **R/RL** – tereny rolnicze preferowane do zalesienia,
   - **RL** – tereny lasów.
2) określone w pkt 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 wykształconego układu przestrzennego wsi - ulicówka, z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego,
2) utrzymanie istniejącej zabudowy we właściwym stanie technicznym i estetycznym, poprzez prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych,
3) poprawa formy architektonicznej obiektów dysharmonizujących z otoczeniem,
4) rozbudowa istniejących obiektów oraz realizacja nowej zabudowy w dostosowaniu do gabarytów i formy obiektów w ich otoczeniu oraz zgodnie z określonymi warunkami dotyczącymi kształtowania zabudowy,
5) sytuowanie budynków mieszkalnych od strony dróg z zachowaniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy, a zabudowy gospodarczej w głębi działek,
6) sytuowanie ogrodzeń działek od strony dróg – w linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wycofania w głąb działki w miejscach wjazdów bramowych;
7) zagospodarowanie zielenią ozdobną, pełniącą jednocześnie funkcję izolacyjną niezabudowanych i nieutwardzonych części działek budowlanych przyległych do dróg gminnych,
8) nadawanie obiektom użyteczności publicznej charakteru identyfikatorów przestrzeni poprzez stosowanie form architektonicznych i materiałów wykończeniowych, wyróżniających je z otoczenia.

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

1) wyznacza się obszar obniżenia morfologicznego - drobnoprzestrzenny element systemu obszarów naturalnych powiązań przyrodniczych, do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu rolnym z zakazem zmiany zagospodarowania,
2) na terenach zwartej zabudowy wsi, zakaz realizacji inwestycji zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem inwestycji drogowych oraz infrastruktury technicznej,
3) obowiązek ograniczenia uciążliwości przedsięwzięć inwestycyjnych do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny,
4) obowiązek ochrony istniejących 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;
5) zakaz zmiany stosunków gruntowo-wodnych, w tym budowy zbiorników wodnych bez zgody organów właściwych w zakresie gospodarki wodnej,
6) zakaz zmiany rzeźby terenu z wyłączeniem robót związanych z posadowieniem budynków
i obiektów oraz budową uzbrojenia technicznego terenu,
7) konieczność ochrony 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,
8) obowiązek odprowadzania ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników bezodpływowych,
9) obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w miejscach do tego przeznaczonych i ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami gospodarki odpadami komunalnymi w gminie,
10) ochrona powietrza atmosferycznego poprzez stosowanie proekologicznych nośników energii cieplnej,
11) ochrona klimatu akustycznego poprzez obowiązek przestrzegania dopuszczalnych norm hałasu na obszarach zabudowy mieszkaniowej,
12) ochrona istniejących kompleksów leśnych,
13) ochrona istniejących zadrzewień, poprzez ograniczenie wycinki drzew do niezbędnego minimum wynikającego z potrzeb inwestycyjnych lub konieczności zapewnienia warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego (drzew rosnących w obrębie widoczności zjazdów na posesje i skrzyżowań dróg),
14) realizacja inwestycji w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazu kulturowego między innym 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.

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

§ 10. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) na obszarze opracowania planu i w bezpośrednim sąsiedztwie występują stanowiska archeologiczne:
   a) stanowisko Nr 11 – cmentarzysko „kurhan",
   b) stanowisko 59 – ślady osadnicze z mezolitu, neolitu i osady wczesnośredniowiecznej,
2) ustala się zasady ochrony stanowisk archeologicznych:
   a) stanowisko Nr 11 – przed przystąpieniem do realizacji inwestycji, należy wykonać ratownicze badania archeologiczne, których wyniki zadecydują o konieczności ustanowienia strefy ochrony archeologicznej i dopuszczalnym zakresie działalności inwestycyjnej,
   b) stanowisko Nr 59 - prowadzenie działalności inwestycyjnej, a w szczególności związanych z nią prac ziemnych, pod nadzorem archeologiczno-konserwatorskim; w przypadku stwierdzenia reliktów archeologicznych, prace powinny być przerwane, a teren udostępniony do badań archeologicznych,
3) na obszarze opracowania nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków, ani obiekty wpisane do wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków,
4) przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę należy każdorazowo sprawdzić stan środowiska kulturowego w aktualnych rejestrach i ewidencjach; w odniesieniu do obiektów wpisanych do rejestru lub ewidencji zabytków należy stosować przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece na zabytkami.

§ 11. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) za przestrzeń publiczną uważa się:
   a) przestrzeń wydzieloną z powierzchni terenów usług, w tym terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem U, przeznaczoną do użytkowania publicznego,
   b) przestrzeń pomiędzy liniami rozgraniczającymi drogi gminnej w obszarze 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 drogi gminnej, niezabudowane i nieutwardzone części działek zagospodarować zielenią ozdobną,
   c) ogrodzenia działek – ażurowe o wysokości do 1,60 m i jednorodnym charakterze; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z prefabrykatów betonowych,
   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.

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

1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową 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.

§ 13. 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 i leśnych,
   - w strefach technicznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zostały określone w Rozdziale III uchwały.

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

1) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy zapewnia istniejąca droga gminna (Kobylin Cieszymy – Kobylin Pogorzałki), włączona do drogi powiatowej Nr 2042B (droga krajowa Nr 8 – Kobylin Borzymy). W planie adaptuje się przebiegi istniejących dróg oraz w celu poprawy warunków bezpieczeństwa, wyznacza się rezerwę terenu pod przebudowę skrzyżowania drogi powiatowej z gminną.
2) ustala się parametry i linie rozgraniczające dróg publicznych i wewnętrznych:
   a) **01 KZ – droga zbiorcza** – istniejąca droga publiczna kategorii drogi powiatowej:
      - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 20 m z dopuszczeniem zmniejszenia szerokości pod warunkiem zapewnienia możliwości umieszczenia w pasie drogowym elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych, stosownie do rozwiązań przyjętych w projekcie drogi,
      - wyznacza się rezerwę terenu pod przebudowę skrzyżowania z drogą gminną;
      - linie rozgraniczające -określone orientacyjnie, do uściślenia w projekcie przebudowy drogi,
   b) **02 KD – droga dojazdowa** – istniejąca droga publiczna kategorii drogi gminnej:
      - szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 12 m z dopuszczeniem zmniejszenia szerokości do 10 m w miejscach gdzie istniejące zainwestowanie uniemożliwia osiągnięcie zakładanej szerokości,
      - dopuszcza się miejscowe poszerzenia linii rozgraniczających drogi w celu realizacji zatok postojowych,
      - w przypadku przebudowy drogi należy zrealizować chodnik dla pieszych w obszarze zwartej zabudowy wsi,
   c) **03 KDW – droga dojazdowa** – istniejąca droga wewnętrzna, dojazdowa do pól:
      - szerokość pasa drogowego - w istniejących liniach rozgraniczających,
      - w rejonie skrzyżowania z drogą gminną, projektuje się narożne ścięcia linii rozgraniczających w celu zapewnienia warunków widoczności na skrzyżowaniu,

3) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych:
   a) od drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 02 KD – w odległości 5 ÷ 8 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) od drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 03 KDW – w odległości 6 m od linii rozgraniczającej,
4) dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających dróg (poza jezdnią) sieci infrastruktury technicznej, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,
5) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na własnym terenie z uwzględnieniem następujących wskaźników:
   a) zabudowa usługowa – w zależności od programu użytkowego, lecz nie mniej niż 3 mp/100m^2 powierzchni usług,
   b) zabudowa produkcyjna – min. 3 mp /10 zatrudnionych.

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

1) zakłada się uzbrojenie terenu objętego planem w sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej:
   a) sieć wodociągowa z hydrantami,
   b) sieć elektroenergetyczna – linia 15 kV ze stacją transformatorową 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 budowy, przebudowy lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej:
   a) adaptuje się przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę,
   b) przebudowa sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu - na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
   c) nowe sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg; dopuszcza się lokalizację sieci poza terenami komunikacji, zgodnie ze szczegółowymi rozwiązaniami branżowymi, przyjętymi w projekcie budowlanym inwestycji,
   d) realizacja przyłączy infrastruktury technicznej – zgodnie w ustaleniami projektów zagospodarowania terenów i warunkami określonymi przez gestorów poszczególnych sieci,
3) zaopatrzenie w wodę:

   zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych poprzez przyłącza indywidualne do istniejącej sieci wodociągowej,
4) odprowadzenie ścieków:
   a) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych przewiduje się do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
   b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z okresowym 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; docelowo (na terenach zabudowy) - do sieci kanalizacji deszczowej, zgodnie z rozwiązaniem przyjętym w projekcie budowlanym inwestycji,
6) zaopatrzenie w energię cieplną:
   a) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków, podgrzewania wody i ewentualnych potrzeb technologicznych przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła,
   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 (w miarę potrzeb) sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych,
   b) bezpośrednia dostawa energii elektrycznej do odbiorców – przyłączami napowietrznymi lub kablowymi od istniejących linii NN na warunkach określonych przez dostawcę energii elektrycznej,
   c) adaptuje się istniejącą stację transformatorową 15/0,4 kV (na terenie 3 RM),
   d) dopuszcza się budowę nowych stacji transformatorowych oraz zasilających je linii średniego napięcia w przypadku zmiany zapotrzebowania na energię elektryczną – realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy, bez dokonywania zmiany planu,
8) telekomunikacja:
   rozbudowa lub modernizacja sieci telefonicznej w dostosowaniu do potrzeb nowych abonentów lub świadczenia nowych usług telekomunikacyjnych.

§ 16. Sposób i termin 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.

§ 17. 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, drogi) przystosować do wygaszania,
5) sieć wodociągową należy wyposażyć w hydranty,
6) przy projektowaniu obiektów i zmiany zagospodarowania terenów, należy uwzględniać zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych.

§ 18. **Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne** grunty rolne i leśne o łącznej powierzchni 1,62 ha, w tym:

1) grunty leśne Ls IV o powierzchni 0,10 ha, na które uzyskano zgodę Wojewody Podlaskiego - ŚR.V.77111-22/05 z dnia 4 maja 2005 r.,
2) grunty rolne pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 1,52 ha, w tym: R IVb – 0,12 ha, R V – 0,48 ha, R VI – 0,08 ha, Rz VI – 0,78 ha, Ł V – 0,06 ha.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI PRZEZNACZENIA

§ 19. Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 RM, 2 RM, 3 RM, 4 RM ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa,
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, znajdującą się w odpowiednim stanie technicznym,
   b) dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejącej zabudowy przy zachowaniu warunków określonych przepisami prawa budowlanego,
   c) dopuszcza się uzupełnienia lub wymianę istniejącej zabudowy zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i przy dostosowaniu gabarytów i formy obiektów do zabudowy istniejącej w otoczeniu,
   d) realizacja nowej zabudowy zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i w dostosowaniu do gabarytów i formy architektonicznej obiektów w jej otoczeniu,
   e) dopuszcza się realizację usług lub innej nieuciążliwej działalność gospodarczej w budynkach mieszkalnych lub w zabudowie gospodarczej,
   f) usługi lub inna nieuciążliwa działalność gospodarcza mogą być realizowane w oddzielnych budynkach wolnostojących, pod warunkiem dostosowania gabarytów i formy architektonicznej do zabudowy istniejącej w otoczeniu,
   g) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów w ramach ustalonego przeznaczenia terenu,
   h) zakaz lokalizacji uciążliwych usług lub obiektów produkcyjnych,
   i) zakaz lokalizacji zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej w strefie technicznej linii napowietrznej 15 kV,
   j) obowiązują ustalenia planu zawarte w § 8 uchwały,
4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków:
   obowiązują ustalenia planu zawarte w § 9 i § 10 uchwały,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
   a) od strony drogi gminnej, niezabudowane i nieutwardzone części działek zagospodarować zielenią ozdobną, pełniącą jednocześnie funkcję izolacyjną,
   b) ogrodzenia działek – ażurowe o wysokości do 1,60 m i jednorodnym charakterze; ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z prefabrykatów betonowych,

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

d) obowiązują ustalenia planu zawarte w § 11 uchwały,

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg (dotyczy nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych) - w odległości 5 ÷ 8 m od linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

b) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu z zachowaniem warunków określonych przepisami prawa budowlanego, w tym warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie oraz warunków ustalonych poniżej,

c) powierzchnia zabudowy – nie powinna przekroczyć 50 % powierzchni działki,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej - min. 30 % powierzchni działki,

e) gabaryty i formy architektoniczne nowych obiektów muszą nawiązywać do zabudowy istniejącej w otoczeniu,

f) zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkalnej:

- budynki wolnostojące o powierzchni zabudowy do 200 m^2,
- wysokość – do dwóch kondygnacji plus poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- poziom posadzki parteru - do wysokości 1,20 m ponad poziom terenu,
- szerokość elewacji frontowej - do 15 m,
- dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 30 ÷ 45° i głównej kalenicy równoległej do frontu działki; pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,

g) zasady kształtowania nowej zabudowy gospodarczej:

- realizacja w formie wolnostojącej lub zwartej,
- wysokość – do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- poziom posadowienia posadzki parteru – do wysokości 0,60 m ponad poziom terenu;
- dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 30 - 45°,

h) 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,

i) w przypadku wymiany zabudowy obowiązują zasady kształtowania jak dla nowej zabudowy

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

obowiązują ustalenia planu zawarte w § 12 uchwały,

8) zasady obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia technicznego:

a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg dojazdowych,

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

c) obowiązują ustalenia planu zawarte w § 14 i 15 uchwały.

§ 20. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem U, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi z zakresu kultury, sportu i rekreacji, handlu, gastronomii i inne z zakresu obsługi ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej,
2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) realizacja zabudowy warunkowana wynikami ratowniczych badań archeologicznych, które należy wykonać przed przystąpieniem do realizacji inwestycji,
   b) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i wymogami ochrony stanowiska archeologicznego,
   c) lokalizacja zabudowy poza ewentualną strefą ochrony archeologicznej, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg i od kompleksu leśnego,
   d) zakaz lokalizacji uciążliwych usług, obiektów produkcyjnych, zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej,
   e) urządzenie terenów zieleni wyposażonej w elementy małej architektury, towarzyszącej funkcji usługowej,
   f) wyposażenie terenu w odpowiednią ilość parkingów,
   g) obowiązują ustalenia planu zawarte w § 8 uchwały,
4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków:
   a) na terenie znajduje się stanowisko archeologiczne Nr 11 - cmentarzysko „kurhan",
      - przed przystąpieniem do realizacji inwestycji, należy wykonać ratownicze badania archeologiczne, których wyniki zadecydują o konieczności ustanowienia strefy ochrony archeologicznej i dopuszczalnym zakresie działalności inwestycyjnej,
   b) projekt budowlany należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
   c) obowiązują ustalenia planu zawarte w § 9 i § 10 uchwały,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
   a) w zagospodarowaniu terenu, w dostosowaniu do pełnionych funkcji, uwzględnić realizację ciągów pieszych, oświetlenia terenu, zieleni urządzonej z elementami małej architektury, miejsc postojowych i parkingów,
   b) obowiązują ustalenia planu zawarte w § 11 uchwały,
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
   a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:
      - od drogi oznaczonej symbolem 02 KD – w odległości 8 m od linii rozgraniczającej,
      - od drogi oznaczonej symbolem 03 KDW – w odległości 6 m od linii rozgraniczającej,
      - od kompleksu leśnego – w odległości 10 m,
   b) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu z zachowaniem warunków określonych przepisami prawa budowlanego, warunków ochrony stanowiska archeologicznego oraz ustalonych poniżej,
   c) powierzchnia zabudowy – nie powinna przekroczyć 10 % powierzchni terenu,
   d) udział powierzchni biologicznie czynnej - min. 50 % powierzchni terenu,
   e) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe,

f) poziom posadzki parteru – do wysokości 0,50 m ponad poziom terenu,

g) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 30 - 45°,

h) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,

i) projektowanym obiektom usługowym należy nadać charakter lokalnych identyfikatorów przestrzeni poprzez stosowanie form architektonicznych i materiałów wykończeniowych, wyróżniających je z otoczenia,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału terenu,

8) zasady obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia technicznego:

a) obsługa komunikacyjna - z istniejących dróg dojazdowych,

b) ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla użytkowników usług, zlokalizowanych na terenie inwestycji,

c) obowiązują ustalenia planu zawarte w § 14 i 15 uchwały.

§ 21. Dla terenów użytków rolnych i leśnych, oznaczonych na rysunkach planu symbolami: R, R/ZL,ZL ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: R - tereny rolnicze, R/ZL – tereny rolnicze preferowane do zalesienia, ZL - tereny użytków leśnych,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem lit b,

b) na terenach rolniczych, na działkach stanowiących przedłużenie siedlisk rolniczych, z wyłączeniem obszaru obniżenia morfologicznego, dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zabudowie zagrodowej – budowli rolniczych typu: zbiornik na płynne odchody zwierzęce, płyta do składowania obornika, silos,

c) ustala się utrzymanie istniejących dróg, rowów i innych urządzeń melioracji wodnych oraz sieci infrastruktury technicznej,

d) dopuszcza się lokalizację nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenów zabudowy oraz urządzeń melioracji wodnych,

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

f) realizacja zalesień zgodnie z przepisami szczególnymi,

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz dziedzictwa kulturowego i zabytków:

a) na części kompleksu leśnego położonego w sąsiedztwie terenu oznaczonego symbolem U, znajduje się stanowisko archeologiczne Nr 11 - cmentarzysko „kurhan",

b) obowiązują ustalenia planu zawarte w § 9 i § 10 uchwały,

4) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) na terenach rolniczych dopuszcza się podziały działek wyłącznie na potrzeby gospodarki rolnej, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami,

b) nie ustala się zasad i warunków scalania nieruchomości.

ROZDZIAŁ IV

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 22. **Ustala się stawki procentowe**, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Pogorzelski Waldemar

UCHWAŁA NR XX/141/05

RADY GMINY KOBYLIN BORZYMY

z dnia 25 sierpnia 2005 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy wsi Kobylin-Cieszymy

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/48/03 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:

§ 1. § 22 uchwały Nr XIX/133/05 Rady Gminy Kobylin-Borzymy w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy wsi Kobylin-Cieszymy otrzymuje brzmienie:

§ 22. „Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

- dla terenów objętych planem - w wysokości 5 % (słownie: pięć procent)."

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

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

Przewodniczący Rady

Pogorzelski Waldemar

Za zgodność z oryginałem

URZĄD GMINY
Kobylin Borzymy
18-204 Kobylin Borzymy, ul. Główna 11
tel./fax (0-86) 274-30-03
woj. podlaskie

Kobylin 02.09.2005 r. 05-08-29 09:06