UCHWAŁA NR XXII/155/05

RADY GMINY KOBYLIN BORZYMY

z dnia 29 grudnia 2005 roku

w sprawie zatwierdzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy wsi Pszczółczyn

Na podstawie art.18, ust.2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. 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; z 2005 r. Nr 172, poz.1441; Nr 175, poz. 1457), art.7 ust.1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087), Uchwały Nr VII/51/03 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 ustaleń planu z ustaleniami 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 Pszczółczyn, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 59,20 ha, położony we wschodniej części gminy Kobylin Borzymy, na gruntach wsi Pszczółczyn, 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 Pszczółczyn",

2) załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach 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 zabudowy usługowej,
- U-P – tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej,
- RM – tereny zabudowy zagrodowej,
- R – tereny rolnicze,
- ZL – tereny lasów,
- WS - tereny wód powierzchniowych,
- KL, KD – tereny dróg publicznych,
- KDW - tereny dróg wewnętrznych,
- KX – teren przejścia pieszego,

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

5) obiekty zabytkowe (objęte gminną ewidencją zabytków),

6) strefa techniczna linii elektroenergetycznej 15 kV.

Pozostałe oznaczenia graficzne, w tym przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej, mają charakter informacyjny.

§ 4. Plan określa:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - §§ 7, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26,

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - §§ 8, 19, 20, 21, 22, 23, 24,

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, 21, 22, 23, 24,

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, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26,

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 - § 27,

12) przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej - § 17.

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 opracowanie planu:

- nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze,
- nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi,
- 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 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 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 zagospodarowania,

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 nie-utwardzoną 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, ochrony zdrowia i opieki społecznej, 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 działalność związaną z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, a także każdą inną 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 DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

§ 7. Przeznaczenie terenów:

1) ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia:

- **U** - tereny zabudowy usługowej,
- **U-P** - tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej,
- **RM** - tereny zabudowy zagrodowej,
- **R** - tereny rolnicze,
- **RL** – tereny lasów,
- **WS** – tereny wód powierzchniowych,
- **KL, KD** – tereny dróg publicznych,
- **KDW** – tereny dróg wewnętrznych,
- **KX** – teren przejścia pieszego,

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, 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 publicznych.

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

1) 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 oraz istniejących gospodarstw hodowlanych,

2) obowiązek ograniczenia uciążliwości przedsięwzięć inwestycyjnych do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych,

3) obowiązek 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) zakaz zmiany stosunków gruntowo-wodnych, w tym budowy zbiorników wodnych bez zgody organów właściwych w zakresie gospodarki wodnej,

5) zakaz zmiany rzeźby terenu z wyłączeniem robót związanych z posadowieniem budynków i obiektów oraz budową uzbrojenia technicznego terenu,

6) konieczność ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej, w tym obowiązek gromadzenia gnojówki i gnojowicy w szczelnych zbiornikach i ich rolnicze wykorzystanie w sposób i na zasadach określonych w przepisach o nawozach i nawożeniu,

7) obowiązek odprowadzania ścieków sanitarnych do przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników bezodpływowych, opróżnianych okresowo i wywożonych do oczyszczalni ścieków,

8) obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w miejscach do tego przeznaczonych i ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami gospodarki odpadami komunalnymi w gminie,

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

10) ochrona klimatu akustycznego poprzez obowiązek przestrzegania dopuszczalnych norm hałasu na obszarach zabudowy mieszkaniowej,

11) ochrona istniejących kompleksów leśnych,

12) 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),

13) 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 występują obiekty objęte gminną ewidencją zabytków:

a) dom nr 12,

b) dom nr 63,

2) ustala się następujące zasady ochrony obiektów zabytkowych:

a) ochroną obejmuje się zewnętrzny wygląd budynków,

b) roboty budowlane przy obiektach zabytkowych mogą być prowadzone po uzyskaniu uzgodnienia Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

c) rozbiórka obiektu zabytkowego może być dokonana tylko w uzasadnionym przypadku i po uzyskaniu zgody Podlaskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

3) 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 terenów usług, przeznaczoną do użytkowania publicznego,

b) przestrzeń pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg publicznych 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 dróg publicznych, niezabudowane i nieutwardzone części działek zagospodarować zielenią ozdobną,

c) ogrodzenia działek – ażurowe o wysokości do 1,60 m i jednorodnym charakterze (nie dotyczy ogrodzenia terenów sportu 5 U),

d) ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych lub z prefabrykatów betonowych,

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

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

g) 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 określonych przepisami prawa budowlanego, w tym warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

2) na terenach rolniczych i leśnych dopuszcza się podziały działek wyłącznie na potrzeby gospodarki rolnej lub leśnej, 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 z zastrzeżeniem § 26, ust.2,
- 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) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługę komunikacyjną terenów zabudowy zapewnia istniejący układ dróg publicznych - droga powiatowa Nr 2060B oraz drogi gminne, powiązanych z układem dróg zewnętrznych poprzez istniejące włączenia drogi powiatowej do dróg wojewódzkich: Nr 671 Sokoły – Stare Jeżewo (droga krajowa Nr 8) – Knyszyn i Nr 678 Wysokie Mazowieckie – Białystok,

b) zakłada się rozwój układu komunikacyjnego poprzez przebudowę istniejących dróg do parametrów zakładanych klas funkcjonalnych;

2) ustala się parametry funkcjonalne dróg publicznych i wewnętrznych:

a) **01 KL – droga lokalna** – istniejąca droga publiczna kategorii drogi powiatowej (nr 2060B):

- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 12 m z poszerzeniami na łukach drogi wg rysunku planu;

b) **02 KD – droga dojazdowa** – istniejąca droga publiczna kategorii drogi gminnej:

- szerokość pasa drogowego na terenach zabudowy – 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania z drogą powiatową 01 KL,

- szerokość pasa drogowego poza terenem zabudowanym – 12 ÷ 15 m, stosownie do rozwiązań przyjętych w projekcie drogi,

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

- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – 10 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań z drogą powiatową 01 KL oraz z drogą gminną 04 KD,

d) **04 KD – droga dojazdowa** – istniejąca droga publiczna kategorii drogi gminnej:

- szerokość pasa drogowego - w istniejących liniach rozgraniczających z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań z drogą powiatową 01 KL oraz z drogą gminną 03 KD,

e) **05 KDW** – istniejąca droga wewnętrzna - dojazdowa do terenów rolnych:

- szerokość pasa drogowego - w istniejących liniach rozgraniczających z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania z drogą powiatową 01 KL i gminną 04 KD,

f) **06 KDW** – istniejąca droga wewnętrzna – dojazdowa do pól:

- szerokość pasa drogowego – 8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania z drogą gminną 02 KD,

g) **KX – przejście piesze** - istniejąca droga o funkcji przejścia pieszego od drogi publicznej 01 KL do terenu usług oznaczonego symbolem 5 U (boisko):

- szerokość w liniach rozgraniczających – jak w stanie istniejącym (ok. 3 m),

h) dopuszcza się miejscowe przewężenia linii rozgraniczających dróg w miejscach gdzie istniejące zainwestowanie uniemożliwia osiągnięcie normatywnej 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,

i) dopuszcza się miejscowe poszerzenia linii rozgraniczających dróg w celu realizacji zatok postojowych,

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

a) od drogi lokalnej, oznaczonej symbolem 01 KL – w odległości 6 ÷ 8 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,

b) od drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 02 KD - w odległości 4 m i 20 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,

c) od drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 03 KD - w odległości 4 ÷ 8 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,

d) od drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 04 KD - w odległości 6 ÷ 8 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,

e) od drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 05 KDW - w odległości 8 m od linii rozgraniczającej,

4) dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających dróg sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych przez zarządcę drogi,

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

a) zabudowa mieszkaniowa – min. 1 mp /mieszkanie,

b) zabudowa usługowa, w tym:

- sklepy – min. 3 mp /100 m^2 powierzchni sprzedażowej,
- restauracje, bary, kawiarnie – min. 3 mp /10 miejsc konsumpcyjnych,
- pensjonaty, hotele – min. 5 mp /10 łóżek lub 1 mp /1 pokój,
- domy stałego pobytu dla osób starszych - min. 1 mp /10 łóżek,
- inna zabudowa usługowa - w zależności od programu użytkowego, lecz nie mniej niż 3 mp /100m^2 powierzchni użytkowej,

c) 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 – 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 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 - do indywidualnych oczyszczalni ścieków;

b) dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, opróżnianych okresowo i wywożonych do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków,

5) odprowadzenie wód opadowych:

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

b) z utwardzonych nawierzchni dróg – do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo, zgodnie z rozwiązaniami przyjętymi w projektach budowlanych 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 zarządcę sieci,

c) adaptuje się istniejącą stację transformatorową 15/0,4 kV (na terenie 15 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 3,91 ha, w tym:

1) grunty leśne Ls IV o powierzchni 0,74 ha, na które uzyskano zgodę Wojewody Podlaskiego - decyzja Nr ŚR.V.77111-22/05 z dnia 4 maja 2005 r.,

2) grunty rolne o łącznej powierzchni 1,25 ha, w tym: R IVa - 0,67 ha i R IVb - 0,58 ha, na które uzyskano zgodę Wojewody Podlaskiego - decyzja Nr ŚR.V.77111-22/05 z dnia 4 maja 2005 r.,

3) grunty rolne pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 1,92 ha, w tym: R IIIb - 0,02 ha, R V - 1,31 ha, R VI - 0,58 ha, Ps V - 0,01 ha.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI PRZEZNACZENIA

§ 19. **Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 RM, 3 RM, 4 RM, 6 RM, 7 RM, 9 RM, 10 RM, 11 RM, 13 RM, 14 RM, 15 RM, 16 RM, 18 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 oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę,

b) realizacja nowej zabudowy zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i w dostosowaniu do gabarytów i formy architektonicznej obiektów w jej otoczeniu,

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

d) usługi lub inna nieuciążliwa działalność gospodarcza mogą być realizowane w oddzielnych budynkach, pod warunkiem dostosowania gabarytów i formy architektonicznej do zabudowy istniejącej w otoczeniu,

e) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów w ramach ustalonego przeznaczenia terenu,

f) zakaz lokalizacji zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej w strefie technicznej linii napowietrznej 15 kV,

g) obowiązują ustalenia planu zawarte w § 8 uchwały,

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

- obowiązują ustalenia planu zawarte w § 9 uchwały,

5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- na terenach oznaczonych symbolami 10 RM i 15 RM znajdują się obiekty zabytkowe (oznaczone na rysunku planu) - obowiązują ustalenia planu zawarte w § 10 uchwały,

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) od strony dróg publicznych, 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,

7) 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 4 ÷ 20 m od linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

b) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu z zachowaniem warunków określonych przepisami prawa budowlanego oraz ustalonych poniżej,

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

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

e) zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkalnej:

- budynki wolnostojące o powierzchni zabudowy do 200 m^2,
- wysokość – do dwóch kondygnacji nadziemnych w tym 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 35 ÷ 45° i głównej kalenicy równoległej do frontu działki; pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,

f) zasady kształtowania nowej zabudowy gospodarczej:

- realizacja w formie wolnostojącej lub zwartej,
- wysokość – jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- poziom posadowienia posadzki parteru – do wysokości 0,60 m ponad poziom terenu;
- dachy o nachyleniu połaci do 45° i geometrii nawiazujacej do zabudowy istniejącej w otoczeniu,

g) 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,

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

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- obowiązują ustalenia planu zawarte w § 12 uchwały,

9) zasady obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia technicznego:

a) obsługa komunikacyjna z istniejących dróg publicznych – lokalnej i 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 2 U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi z zakresu administracji, kultury, oświaty i nauki, zdrowia i opieki społecznej, obsługi turystyki i rekreacji,

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi z zakresu handlu, gastronomii i inne z zakresu obsługi ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej oraz zabudowa mieszkaniowa,

3) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą zabudowę (budynek szkoły) oraz dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę w dostosowaniu do nowych funkcji,

b) dopuszcza się realizację nowej zabudowy zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i przy dostosowaniu gabarytów i formy architektonicznej do zabudowy istniejącej,

c) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącej funkcji usługowej,

d) obowiązują ustalenia planu zawarte w § 8 uchwały,

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

- obowiązują ustalenia planu zawarte w § 9 uchwały,

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić realizację ciągów pieszych, zieleni urządzonej z elementami małej architektury, miejsc postojowych i parkingów,

b) od strony drogi powiatowej 01 KD, niezabudowane i nieutwardzone części terenu zagospodarować zielenią ozdobną, pełniącą jednocześnie funkcję izolacyjną,

c) obowiązują ustalenia planu zawarte w § 11 uchwały,

7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy: od drogi powiatowej 01 KL i od drogi wewnętrznej 05 KDW - w odległości 8 m od linii rozgraniczających,

b) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu z zachowaniem warunków określonych przepisami prawa budowlanego oraz ustalonych poniżej,

c) powierzchnia zabudowy – do 30 % powierzchni terenu,

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

e) wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

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

g) pokrycie dachów - dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,

8/ szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- nie ustala się zasad i warunków podziału terenu,

9/ zasady obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia technicznego:

a) obsługa komunikacyjna z drogi lokalnej 01 KL oraz drogi dojazdowej 05 KDW,

b) 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 terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 5 U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi z zakresu sportu,

2) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,

3) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejące boisko sportowe oraz zakłada się rozszerzenie programu urządzeń sportowych,

b) dopuszcza się realizację obiektów zaplecza urządzeń sportowych,

c) obowiązują ustalenia planu zawarte w § 8 uchwały,

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

- obowiązują ustalenia planu zawarte w § 9 uchwały,

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić realizację ciągów pieszych, zieleni urządzonej z elementami małej architektury, miejsc postojowych i parkingów,

b) ogrodzenie terenu - ażurowe o wysokości dostosowanej do pełnionych funkcji,

c) obowiązują ustalenia planu zawarte w § 11 uchwały,

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi gminnej 04 KD w odległości 8 m od linii rozgraniczającej,

b) powierzchnia zabudowy – do 10 % powierzchni terenu,

c) udział powierzchni biologicznie czynnej - min. 60 % powierzchni terenu,

d) wysokość zabudowy – jedna kondygnacja,

e) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach $30 \div 45^{O}$;

f) pokrycie dachów - dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobymi,

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się zasad i warunków podziału terenu,

8) zasady obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia technicznego:

a) obsługa komunikacyjna: kołowa - z drogi gminnej 04 KD, piesza - z drogi gminnej 04 KD oraz z ciągu pieszego KX,

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

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

§ 22. **Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 8 U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi z zakresu ochrony przeciwpożarowej i kultury,

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi z zakresu handlu, gastronomii i inne z zakresu obsługi ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej,

3) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą zabudowę (budynek remizy OSP i klub rolnika) oraz dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę,

b) dopuszcza się realizację nowej zabudowy, uzupełnienia lub wymianę istniejącej, zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i przy dostosowaniu gabarytów i formy architektonicznej do zabudowy istniejącej w otoczeniu,

c) obowiązują ustalenia planu zawarte w § 8 uchwały,

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

- obowiązują ustalenia planu zawarte w § 9 uchwały,

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić realizację ciągów pieszych, zieleni urządzonej z elementami małej architektury, miejsc postojowych i parkingów,

b) obowiązują ustalenia planu zawarte w § 11 uchwały,

7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej 01 KL,

b) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu z zachowaniem warunków określonych przepisami prawa budowlanego oraz ustalonych poniżej,

c) powierzchnia zabudowy – do 40 % powierzchni terenu,

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

e) wysokość zabudowy – do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

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

g) pokrycie dachów - dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobymi,

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się zasad i warunków podziału terenu,

9) zasady obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia technicznego:

a) obsługa komunikacyjna z drogi lokalnej 01 KL,

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

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

§ 23. **Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 12 U** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa – usługi z zakresu obsługi rolnictwa,

2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi z zakresu handlu, gastronomii i inne z zakresu obsługi ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej,

3) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą zabudowę (budynek zlewni mleka) oraz dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę,

b) dopuszcza się realizację nowej zabudowy, uzupełnienia lub wymianę istniejącej, zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i przy dostosowaniu gabarytów i formy architektonicznej do zabudowy istniejącej w otoczeniu,

c) dopuszcza się zmianę zakresu usług zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu,

d) dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako towarzyszącą funkcji usługowej,

e) obowiązują ustalenia planu zawarte w § 8 uchwały,

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

- obowiązują ustalenia planu zawarte w § 9 uchwały,

6) 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,

7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy: w odległości 6 m od linii rozgraniczającej drogi powiatowej 01 KL

b) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu z zachowaniem warunków określonych przepisami prawa budowlanego oraz ustalonych poniżej,

c) powierzchnia zabudowy – do 30 % powierzchni terenu,

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

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

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

g) pokrycie dachów - dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobymi,

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się zasad i warunków podziału terenu,

9) zasady obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia technicznego:

a) obsługa komunikacyjna z drogi lokalnej 01 KL,

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

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

§ 24. **Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 17 U-P**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowo-produkcyjna,

2) przeznaczenie dopuszczalne – zabudowa mieszkaniowa,

3) przeznaczenie uzupełniające - zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,

4) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) adaptuje się istniejącą zabudowę (stolarnia) oraz dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę,

b) dopuszcza się realizację nowej zabudowy zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu,

c) lokalizacja zabudowy usługowej od strony drogi gminnej 03 KD, a produkcyjnej i gospodarczej w głębi działki,

d) dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako towarzyszącą funkcji usługowo-produkcyjnej,

e) obowiązują ustalenia planu zawarte w § 8 uchwały,

5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,

- obowiązują ustalenia planu zawarte w § 9 uchwały,

6) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- obowiązują ustalenia planu zawarte w § 11 uchwały,

7) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od drogi oznaczonej symbolem 03 KD - w odległości 8 m od linii rozgraniczającej,

- od drogi oznaczonej symbolem 04 KD - w odległości 6 m od linii rozgraniczającej,

b) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu z zachowaniem warunków określonych przepisami prawa budowlanego oraz ustalonych poniżej,

c) powierzchnia zabudowy – nie powinna przekroczyć 40 % powierzchni terenu,

d) udział powierzchni biologicznie czynnej - min. 20 % powierzchni terenu,

e) wysokość zabudowy – do dwóch kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

f) dachy – dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 30 ÷ 45°,

g) pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- nie ustala się zasad i warunków podziału terenu,

9) zasady obsługi komunikacyjnej i uzbrojenia technicznego:

a) obsługa komunikacyjna - z dróg gminnych 03 KD i 04 KD,

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

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

§ 25. 1. **Dla terenów, oznaczonych na rysunku planu symbolami WS** ustala się:

- przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych (istniejący rów melioracyjny oraz zbiornik wodny).

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady zagospodarowania:

a) utrzymanie istniejącego rowu melioracyjnego i zbiornika wodnego,

b) obowiązek zapewnienia dostępu do rowu niezbędnego dla eksploatacji, miedzy innym poprzez zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od rowu,

c) ochrona istniejących zadrzewień,

d) zakaz lokalizacji zabudowy,

e) obowiązują ustalenia planu zawarte w § 9 uchwały.

§ 26. 1. **Dla terenów użytków rolnych i leśnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami: R, ZL** ustala się:

- przeznaczenie podstawowe: R - tereny rolnicze, ZL - tereny użytków leśnych.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 ustala się zasady zagospodarowania:

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

b) na terenach rolniczych, na działkach stanowiących przedłużenie siedlisk rolniczych, dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zabudowie zagrodowej – budowli rolniczych typu: zbiornik na gnojówkę lub gnojowicę, 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 do funkcjonowania sąsiadującej zabudowy i prowadzenia gospodarki rolnej,

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

g) obowiązują ustalenia planu zawarte w § 9 i § 12 uchwały.

ROZDZIAŁ IV

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 27. 1. 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).

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Waldemar Pogorzelski

06-01-02 10:31

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XXII/155/05
Rady Gminy Kobylin Borzymy
z dnia 29 grudnia 2005 roku

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), Rada Gminy Kobylin Borzymy rozstrzyga co następuje:

1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące zadania własne gminy, wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru zabudowy wsi Pszczółczyn obejmują:
   - przebudowę drogi powiatowej Nr 2060 B wraz z przebudową skrzyżowań z drogami gminnymi - współudział gminy w zakresie obejmującym zadania własne,
   - przebudowa dróg gminnych,

L.p.	Nazwa inwestycji oznaczenie w planie powierzchnia	Zakres zadania	Zakres kompetencji zadania
1.	przebudowa drogi powiatowej Nr 2060 B oznaczonej w planie symbolem 01 KL wraz z przebudową skrzyżowań z drogami gminnymi, w tym: - poszerzenia pasa drogowego o powierzchni 0,06 ha	- wykup terenu, - realizacja przebudowy	- zadanie gestora drogi powiatowej przy współudziale gminy
2.	przebudowa dróg gminnych oznaczonych w planie symbolami 02 KD, 03 KD, 04 KD, w tym: - poszerzenia pasów drogowych dróg 02 KD i 03 KD oraz poszerzenia w rejonach skrzyżowań o powierzchni 0,32 ha, - utwardzenie jezdni na odcinkach o łącznej długości ok. 1,4 km	- wykup terenu, - realizacja przebudowy	- zadanie własne

2. Realizacja inwestycji wymienionych w pkt 1 zostanie sfinansowana z dochodów własnych Gminy lub innych źródeł finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.
3. Inwestycje będą realizowane etapami, stosownie do gromadzonych na ten cel środków.

Przewodniczący Rady Gminy

Waldemar Pogorzelski