

## UCHWAŁA NR XXVII/200//06

### RADY GMINY KOLNO

z dnia 28 kwietnia 2006 roku

#### w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Kolno dotyczącej terenów wsi Zabiele

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tekst jednolity 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 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568 z 2004 r. Nr 153, poz. 1271, Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 214, poz. 1806), oraz art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 oraz z 2004 r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141 poz.1492), uchwały Nr XII/85/04 Rady Gminy Kolno z dnia 15 kwietnia 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Rada Gminy po stwierdzeniu zgodności ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolno" uchwalonym uchwałą Nr XXVII/02 Rady Gminy Kolno z dnia 28 czerwca 2002r. uchwała, co następuje:

### ROZDZIAŁ I - PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Kolno - dotyczący terenu wsi: **Zabiele** zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje teren o powierzchni około **108,0 ha** położony w południowo - wschodniej części gminy na gruntach wsi Zabiele i obejmuje obszar zabudowy wsi.

3. Granice obszaru obowiązywania planu określa rysunek planu miejscowego zatytułowany: "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący część terenów wsi Zabiele gmina Kolno", sporządzony na mapie w skali 1:2.000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. Do planu dołącza się " Prognozę skutków wpływu ustaleń planu na środowisko przyrodnicze" nie wymagającą publikacji.

**§ 2. Integralną częścią planu są** następujące załączniki do niniejszej Uchwały:

1) **Nr 1-** rysunek nr 1 „*Rysunek planu*” w skali 1 : 2.000, na którym następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami planu:

- a) granice terenu objętego planem;
- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania ściśle określone;
- c) linie rozgraniczające tereny o różnym różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania określone orientacyjnie;
- d) przeznaczenie terenu określone symbolem przeznaczenia terenu;
- e) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- f) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej zawierające zalecane lokalizacje projektowanej infrastruktury, w tym stacji transformatorowych, określone symbolami

liniowymi i punktowymi, do uściślenia w projektach budowlanych sieci infrastruktury technicznej;

g) zasady obsługi w zakresie komunikacji;

h) zasady podziału na działki budowlane w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej;

i) klasyfikację ulic publicznych;

pozostałe oznaczenia graficzne pełnią funkcję postulatywną lub informacyjną.

2) **Nr 2** – określenie sposobu rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) **Nr 3** – określenie sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej.

§ 3. 1. Plan ustala:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

12) 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.

§ 4. **Celem planu jest** ustalenie przeznaczenia terenów oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy.

§ 5. 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 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 6) **ustawie** z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
- 7) **rozporządzeniu** Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 8) **rozporządzeniu** Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
- 9) **rozporządzeniu** Rozporządzenie Ministra Rozwoju Regionalnego i Budownictwa z dnia 29 marca 2001 w sprawie ewidencji gruntów i budynków.

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

- 1) **terenie** - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi - główny sposób zagospodarowania terenu obejmujący nie mniej niż 70% jego powierzchni;
- 3) **przeznaczeniu dopuszczalnym** - należy przez to rozumieć inne niż podstawowe, uzupełniające je i wzbogacające;
- 4) **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię oddzielającą tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć ściana budynku lub jego najdalej wysunięte elementy w kierunku ulicy lub sąsiedniego terenu oddzielonego linią rozgraniczającą, z wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak: balkon, okap, gzyms, pilaster, murek oporowy, podjazd;
- 6) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, poza którą nie wolno wyprowadzać zabudowy, oraz wzdłuż której należy usytuować jedną ze ścian elewacji budynku;
- 7) **symbolu przeznaczenia terenu** - należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie poszczególnych terenów określające ich przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające;
- 8) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć powierzchnię budynków po obrysie zewnętrznym wyrażoną w metrach lub w % jako stosunek powierzchni zabudowy zlokalizowanej na działce budowlanej do powierzchni całkowitej tej działki;
- 9) **wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć maksymalną lub minimalną odległość w rzucie prostym pomiędzy najwyższym punktem dachu budynku, a gruntem rodzimym;
- 10) **kalenicy dachu** - należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połączenia dachu;
- 11) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności;

- 12) **zabudowie** - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą;
- 13) **obiektie infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć taki obiekt budowlany w rozumieniu ustawy - Prawo budowlane, który służy odprowadzaniu ścieków, dostarczaniu wody, energii elektrycznej, gazu, oraz realizowaniu innych rodzajowo zbliżonych usług na rzecz mieszkańców;
- 14) **urządzeniu pomocniczym** - należy przez to rozumieć wyposażenie techniczne dróg, miejsca parkingowe, a także ekrany akustyczne, urządzenia ochrony przeciwpożarowej i obrony cywilnej, urządzenia służące informacji o terenie;
- 15) „**uciążliwości**”- należy przez to rozumieć każdą działalność o negatywnym wpływie na warunki życia mieszkańców, stan środowiska przyrodniczego.

## **ROZDZIAŁ II**

### **USTALENIA OGÓLNE DLA CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM**

§ 6. 1. Przedmiotem ustaleń planu są tereny przeznaczone na cele rozwoju funkcji mieszkaniowej, usługowej, rekreacyjnej i komunikacji. Tereny objęte ustaleniami planu zostały oznaczone na rysunku planu następującymi symbolami przeznaczenia terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej o funkcjach oznaczonych:
  - a) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) tereny zabudowy zagrodowej o funkcjach oznaczonych:
  - a) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
- 3) tereny tereny usługowej o funkcjach oznaczonych:
  - a) **U** - tereny zabudowy usługowej;
  - b) **UO** – tereny zabudowy usługowej - usługi z zakresu oświaty;
- 4) tereny zieleni o funkcjach oznaczonych:
  - a) **ZP** - tereny zieleni urządzonej – zieleni parkowa;
- 5) tereny użytkowane rolniczo o funkcjach oznaczonych:
  - a) **R** - tereny rolnicze;
  - b) **WS** - tereny wód powierzchniowych;
- 6) tereny komunikacji oznaczone na rysunku planu symbolami:
  - a) **KZ** – tereny dróg publicznych droga zbiorcza;
  - b) **KD** – tereny dróg publicznych drogi dojazdowe;
  - c) **KD\*R** - drogi rolnicze;
  - d) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych;
- 7) tereny infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolem:
  - a) **E** – tereny urządzeń elektroenergetyki;

b) **W** - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę.

2. Określone funkcje terenów wskazują podstawowy, ustalony w planie sposób użytkowania. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających do funkcji podstawowych pod warunkiem nie powodowania zmiany charakteru zagospodarowania, warunków ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego; zasady dotyczące przeznaczenia dopuszczalnego zostały określone w rozdziale III - ustaleniach szczegółowych.

§ 7. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- 1) ustala się rozbudowę istniejącego układu przestrzennego wsi z zachowaniem ładu przestrzennego, w sposób uwzględniający położenie części terenu w Obszarze Chronionego Krajobrazu Równiny Kurpiowskiej i Doliny Dolnej Narwi, oraz inne uwarunkowania środowiska, a także ograniczenia w inwestowaniu i zagospodarowaniu terenów związane z obowiązującymi przepisami szczegółowymi lub wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
- 2) ustala się zasadę nierozpraszania zabudowy, poprawy funkcjonowania istniejącej zabudowy poprzez jej porządkowanie i modernizację oraz realizację nowej zabudowy na terenach plombowych oraz nowych - wyznaczonych w studium terenach zwartej zabudowy wsi;
- 3) ustala się obowiązek zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy dla nowych obiektów budowlanych i nowych części obiektów rozbudowywanych w celu uzyskania jednorodnego charakteru kształtowanej przestrzeni oraz właściwych walorów przestrzennych;
- 4) wskazuje się granice strefy funkcjonalnej mieszkaniowej poprzez określenie w terenach zabudowy zagrodowej nieprzekraczalnej linii zabudowy niemieszkalnej;
- 5) ustala się zakaz sytuowania wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń tymczasowych, które nie są ściśle związane lub kolidują z planowaną podstawową funkcją terenu;
- 6) ustala się zakaz wprowadzania zabudowy terenów objętych planem przed uprzednim, lub co najmniej równoczesnym wykonaniem infrastruktury transportowej, w zakresie zapewniającym dojazd i dojeździe, oraz infrastruktury technicznej.

**§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:**

- 1) część terenu objętego planem wchodzi w skład Obszaru Chronionego Krajobrazu Równiny Kurpiowskiej i Doliny Dolnej Narwi – obowiązują zasady gospodarowania określone w Rozporządzeniu nr 11/05 Wojewody Podlaskiego z dnia 25 lutego 2005 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Równiny Kurpiowskiej i Doliny Dolnej Narwi (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego Nr 54 poz. 724), m. in. zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu;
- 2) na działce o numerze geodezyjnym 1634/1 znajduje się drzewo pomnik, w celu jego ochrony obowiązują zasady wynikające z zarządzenia Wojewody Łomżyńskiego Nr 58/83 uznającego to drzewo za pomnik przyrody;
- 3) dla obszaru znajdującego się w granicach strefy ochrony pośredniej ujęcia wody obowiązują zasady gospodarowania wynikające z decyzji nr OŚ6226-18/97 Wojewody

Łomżyńskiego z dnia 7 stycznia 1998 roku dotyczącej ustanowienia stref ochronnych ujęcia wód podziemnych dla potrzeb wodociągu wiejskiego w miejscowości Zabiele;

- 4) ustala się, ochronę walorów krajobrazowo-przyrodniczych terenu, zasobów wód podziemnych oraz konieczność uwzględnienia i zachowania powiązań przyrodniczych poprzez:
- a) zachowanie rzeźby terenu:
    - zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym lub przeciw osuwiskowym oraz budową, odbudową i utrzymaniem urządzeń wodnych,
    - ograniczanie przekształceń rzeźby terenu, w szczególności w strefach brzegowych rzek, do niezbędnego minimum wynikającego z prac budowlanych związanych z posadowieniem budynków oraz budową dróg i infrastruktury technicznej,
  - b) ochronę terenów zieleni:
    - zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania w dolinach rzecznych jako ciągów naturalnej zieleni łąkowej i leśnej,
    - obowiązek ochrony zieleni wysokiej poprzez zakaz wycinki zadrzewień nadrzecznych, śródpolnych i przydrożnych z wyłączeniem wycinki sanitarnej oraz wykorzystanie istniejących, zadrzewień do kształtowania wartości krajobrazowych,
  - c) ochronę wód powierzchniowych i podziemnych:
    - zakaz odprowadzania do wód nieczyszczonych ścieków socjalno-bytowych, gospodarczych i poprodukcyjnych,
    - zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych oraz ochronę środowiska gruntowo-wodnego przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej,
    - ustala się zakaz zmiany stosunków gruntowo-wodnych, w tym budowy zbiorników wodnych bez zgody organów właściwych w zakresie gospodarki wodnej;
    - zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu w celu umożliwienia publicznego dostępu do wód;
- 5) plan zakazuje realizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach szczególnych, za wyjątkiem infrastruktury technicznej, inwestycji drogowych i melioracji wodnych oraz terenów oznaczonych w planie symbolem przeznaczenia terenu RM, jeśli tak stanowią ustalenia szczegółowe i wyznaczona graficznie strefa gospodarczą, gdzie dopuszcza się przedsięwzięcia związane bezpośrednio z produkcją rolniczą, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko może być wymagane;
- 6) ustala się zakaz prowadzenia działalności gospodarczej o uciążliwości wykraczającej poza granice działki lub działek, do których inwestor posiada tytuł prawny z wyłączeniem działalności rolniczej lokalizowanej w strefie gospodarczej siedlisk rolniczych na terenach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 7) plan wskazuje w sposób graficzny na rysunku planu tereny obniżenia morfologicznego – drobno przestrzenny element systemu obszarów naturalnych powiązań przyrodniczych, do pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu rolnym z zakazem zmiany zagospodarowania;

- 8) ustala się obowiązek segregacji odpadów komunalnych i ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami gospodarki odpadami komunalnymi w gminie;
- 9) ustala się obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego - zaopatrzenie nowych obiektów w energię cieplną z kotłowni własnych przy wykorzystaniu paliwa proekologicznego oraz sukcesywną wymianę istniejących źródeł ciepła – kotłownie i piece fizyczne opalane paliwem stałym na zasilane paliwami proekologicznymi;
- 10) na terenach zmeliorowanych plan ustala obowiązek dokonania, przed realizacją zabudowy, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy, umożliwiających prawidłowe funkcjonowanie systemu na terenach sąsiednich w uzgodnieniu z użytkownikiem tych urządzeń;
- 11) plan wskazuje strefę wymaganej analizy uciążliwości akustycznej, związanej z funkcjonowaniem ruchu drogowego, która powinna być określona na podstawie oceny oddziaływania drogi na środowisko.

#### **§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.**

1. Plan utrzymuje wykształcony układ przestrzenny istniejącej zabudowy wsi wypełniając przestrzeń wolne zabudową plombową.
2. Plan nie ustala ochrony konserwatorskiej obiektów zabudowy historycznej z uwagi na nie występowanie na terenie objętym opracowaniem obiektów wpisanych do rejestru zabytków ani obiektów figurujących w ewidencji obiektów ruchomych.
3. Do granic opracowania planu przylega stanowisko archeologiczne nr ewidencyjny 4/2 na obszarze AZP 32-74 określone na rysunku planu specjalnym symbolem graficznym.

#### **§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;**

1. Obiekty i przestrzenie, które na obszarze objętym planem stanowią przestrzeń publiczną:

- 1) tereny komunikacji kołowej – drogi publiczne;
- 2) tereny usług publicznych i wydzielone przestrzenie z usług przeznaczone do użytku publicznego.

2. Dla terenów o których mowa w ust. 1 ustala się :

- 1) ustala się nakaz stosowania ustaleń w zakresie ochrony określonych w § 7, 8, 9 mających wpływ na kształtowanie przestrzeni publicznej;
- 2) obowiązek uwzględnienia zgodnie z planowaną funkcją terenu: zieleni urządzonej i małej architektury, służącej rekreacji i wypoczynkowi, parkingów;
- 3) przy modernizacji układu drogowego należy wprowadzić urządzenia umożliwiające poruszanie się osób niepełnosprawnych (obniżenia krawężników przy przejściach pieszych, wydzielone miejsca postojowe i inne).

#### **§ 11. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;**

Określone zostały w § 8 niniejszej uchwały.

## **§ 12. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;**

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową dopuszcza się podziały wtórne w celu powiększenia lub wydzielenia niezależnej działki budowlanej pod warunkiem spełnienia wymogów: minimalna powierzchnia działki 3000 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 30 mb;
- 2) wydzielenie nowej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej jest możliwe na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych dla danego terenu oraz na rysunku planu;
- 3) działki budowlane powstałe na skutek podziału lub scalenia działek istniejących muszą mieć bezpośredni dostęp do drogi publicznej zgodnie z ustaleniami niniejszego planu oraz z przepisami szczegółowymi.
- 4) nie ustala się zasad i warunków scalenia nieruchomości z uwagi na nie występowanie takich potrzeb w granicach planu.

## **§ 13. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu w tym zakaz zabudowy;**

- 1) ustala się zakaz budowy ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej rzek i rowów;
- 2) zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej oraz sadzenia drzew w odległości 7,0 m od trasy istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych 15 kV (licząc od osi).
- 3) zakaz budowy nowych stałych obiektów kubaturowych na terenach obniżek morfologicznych oznaczonych graficznie na rysunku planu.

## **§ 14. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;**

Określone zostały w rozdziale III niniejszej uchwały.

## **§ 15. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;**

1. Ustala się zasady obsługi komunikacyjnej - obsługę komunikacyjną terenów projektowanego i istniejącego zainwestowania na terenie objętym planem zapewnia się z istniejącego przebiegu drogi wojewódzkiej odcinek Kolno - Turośl. Na terenie wsi przebiegają i do wsi dochodzą drogi gminne oznaczone na rysunku planu symbolami O2KD – O6KD i O8KD. Bezpośrednie dojazdy do terenów zabudowy są realizowane przez drogi dojazdowe gminne i wydzielone drogi rolnicze wiejskie O7KD\*R i od O10KD\*R do O15KD\*R będące ogólnodostępnymi dojazdami do zabudowy wiejskiej i do pól.

2. Ustala się parametry, linie rozgraniczające oraz linie zabudowy od istniejących dróg: wojewódzkiej, powiatowych o funkcji dróg lokalnych i istniejących i projektowanych dróg dojazdowych:

- 1) **01 KZ** –droga wojewódzka o funkcji tranzytowej (Pisz - Turośl) – adaptacja obecnego przebiegu drogi nr 647, szerokość pasa drogowego wg stanu istniejącego w obszarze zwartej zabudowy wynosi 9-11 m, na pozostałym obszarze lokalnie do 22 m;



- a) adaptuje się istniejące elementy zagospodarowania drogi: jezdnię o szerokości 6,0 , obustronne chodniki o szerokości 1,40 – 1,90 m oraz pobocza;
  - b) docelowo ustala się dalsze przystosowywanie nienormatywnych parametrów technicznych elementów drogi do wymagań określonych w obowiązujących przepisach;
  - c) linia zabudowy – projektuje się linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości 10,0 m i 6,0 m od krawędzi linii rozgraniczającej.
- 2) **02 KD, 03 KD, 04 KD, 05 KD, 06 KD, 08 KD** drogi publiczne o funkcji dojazdowej. Adaptuje się obecną szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających – docelowo ustala się na terenie zabudowy poszerzenie pasów węższych do 10,0 m;
- a) szerokość jezdni 6,0 m ( minimum 5,5 m) 2 pasy ruchu po 3,0 m (minimum 2,75 m) z ewentualnymi poszerzeniami na wlotach, skrzyżowaniach i w wypadku włączeń bocznych wg rozwiązań realizacyjnych przebudowy, dopuszcza się adaptacje istniejących odcinków jezdni węższych i szerszych niż 5,5 m pod warunkiem możliwości wykonania prawidłowej organizacji ruchu;
  - b) chodniki – na terenach zainwestowanych chodniki przykrawężnikowe szerokości minimum 2,0 m w miejscach niebezpiecznych z oddzieleniem od jezdni barierami lub łańcuchami, lub wydzielone od jezdni pasem zieleni;
  - c) linia zabudowy – projektuje się linie zabudowy dla nowych budynków zgodnie z rysunkiem planu, w miejscach gdzie na rysunku nie zostały określone w odległości min. 6,0 m od krawędzi linii rozgraniczającej;
  - d) włączenia ulic bocznych – wg rysunku planu i stanu istniejącego bez ograniczeń pod warunkiem zapewnienia bezpieczeństwa ruchu pieszych i bezpieczeństwa ruchu drogowego z zapewnieniem normatywnych skosów na skrzyżowaniach;
  - e) obsługa bezpośrednia działek przyległych pod warunkiem zapewnienia warunków bezpieczeństwa ruchu drogowego i pieszych, adaptuje się istniejące zjazdy. Zaleca się łączenie zjazdów na działki.
- 3) **07 KD\*R, 010 KD\*R, 011 KD\*R, 012 KD\*R, 013 KD\*R, 014 KD\*R, 015 KD\*R**, drogi rolnicze i wiejskie oraz ciągi pieszojezdne ogólnodostępne obsługujące bezpośrednio działki i obiekty kubaturowe na terenie wsi i wydzielonych obszarów zabudowy - szerokość pasa drogowego wg stanu istniejącego i rysunku planu 4,5m - 6,0- 8,0m;
- a) szerokość jezdni 5,5 m - 3,5 m wyokrąglenia łuków na włączeniach innych ulic promieniem R min. = 6,0 m;
  - b) chodniki – na terenach zainwestowanych chodnik przykrawężnikowy szerokości 2,0m lub przy znikomym ruchu kołowym dopuszcza się ruch pieszojezdny po jezdniach szerokości min. 4,5 m;
  - c) linia zabudowy – projektuje się linie zabudowy dla nowych budynków zgodnie z rysunkiem planu, w miejscach gdzie na rysunku nie zostały określone w odległości min. 4,0 m od krawędzi linii rozgraniczającej;
  - d) dopuszcza się bezpośrednią obsługę działek przyległych.

4. Na terenach, dróg obowiązuje zakaz realizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem urządzeń technicznych dróg oraz realizacji sieci uzbrojenia technicznego po uzyskaniu zgody administratora drogi.

#### **§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;**

1. W zakresie infrastruktury technicznej zakłada się uzbrojenie terenu objętego planem w następujące sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami:

- 1) sieci wodociągowej z urządzeniami ppoż.;
- 2) sieci kanalizacji sanitarnej;
- 3) sieci energetycznej;
- 4) sieci telefonicznej;
- 5) innego uzbrojenia, jeśli zaistnieje taka konieczność w oparciu o obowiązujące przepisy, bez dokonywania zmiany planu.

2. Ustala się następujące zasady uzbrojenia technicznego:

- 1) zaopatrzenie w wodę:
  - a) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych nastąpi poprzez przyłącza indywidualne do istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej;
  - b) adaptuje się istniejącą sieć wodociągową;
  - c) dopuszcza się modernizację, wymianę, przebudowę lub rozbudowę istniejącej sieci wodociągowej;
  - d) przewiduje się rozbudowę sieci wodociągowej w drogach: 05KD i 03KD przedłużenie sieci i 07 KD\*R z włączeniem do sieci istniejącej;
  - e) projektowana sieć została zlokalizowana w liniach rozgraniczających dróg poza pasem jezdni, dopuszcza się zmianę przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych
- 2) odprowadzenie ścieków sanitarnych i deszczowych:
  - a) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych przewiduje się poprzez przyłącza indywidualne do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjno-ciśnieniowym z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków w Kolnie. System ten w obszarze objętym opracowaniem przewiduje budowę:
    - sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej wzdłuż ulic lub w ulicach oznaczonych na rysunku planu symbolami 01KZ, 02KD, 03KD, 04KD, 05KD i 06KD,
    - 4 przepompowni ścieków: głównej - usytuowanej w obszarze 15ZP oraz pozostałych (strefowych) – nr 1 na terenie szkoły w obszarze oznaczonym na planie symbolem 3UO przy drodze 01KZ, nr 2 przy drodze 06KD na terenach rolniczych oraz nr 3 zlokalizowanej w sąsiedztwie terenu 29RM,
    - kanalizacji tłocznej (z przepompowni nr 1, 2 i 3) zlokalizowanej wzdłuż dróg lub w drogach 05KD, 06KD i 01KZ oraz kanalizacji tłocznej w drogach 03KD i 01KZ z przepompowni głównej, odprowadzającej ścieki do oczyszczalni Kolnie,

- b) projektowana sieć została zlokalizowana w liniach rozgraniczających dróg, dopuszcza się zmianę przebiegu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych;
  - c) do czasu wybudowania sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do:
    - szczelnych zbiorników bezodpływowych z przeznaczeniem do wywozu ścieków specjalistycznym sprzętem do punktu zlewnego do oczyszczalni ścieków,
    - lub do indywidualnych przyzagrodowych oczyszczalni ścieków.
  - d) odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy zagrodowej i usług (o małym stopniu zanieczyszczenia) oraz nawierzchni utwardzonych ciągów komunikacyjnych przewiduje się powierzchniowo jako przesiąkanie do gruntu lub do przydrożnych rowów;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejących linii i urządzeń elektroenergetycznych, warunki techniczne określi Rejon Energetyczny, plan wskazuje lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4, oznaczone symbolem E. Ustala się:
- a) istniejące urządzenia elektroenergetyczne SN i NN komunalno-oświetleniowe przewidziano do adaptacji;
  - b) ustala się obowiązek zachowania strefy technicznej – ograniczonego użytkowania w odległości 7,0 m od trasy istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych 15 kV (licząc od osi), w której obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej oraz sadzenia drzew;
  - c) ustala się obowiązek uzgodnienia projektów zagospodarowania działek na terenie których przebiegają linie 15 kV z Rejonem Energetycznym w Łomży w zakresie dostępności do linii;
  - d) dla potrzeb projektowanego zainwestowania przewidziano:
    - budowę odcinka linii napowietrznej 15kV wraz ze stacją transformatorową 15/0,4kV na terenie oznaczonym symbolem 11RM;
    - rozbudowę napowietrznej sieci komunalno-oświetleniowej nn w obszarze projektowanej zabudowy po istniejących trasach lub w pasach drogowych;
  - e) ustala się obowiązek udostępnienia terenu pod budowę infrastruktury energetycznej oraz wykonania niezbędnych prac eksploatacyjnych i remontowych;
- 4) rozbudowa systemu telekomunikacji, stosownie do potrzeb obejmuje modernizację i budowę sieci abonenckich, z dopuszczeniem różnych operatorów;
- 5) w zakresie usuwania odpadów komunalnych ustala się zasadę zorganizowanego systemu usuwania odpadów stałych za pośrednictwem wyspecjalizowanych służb;
- 6) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków, podgrzewania wody i ewentualnych potrzeb technologicznych przewiduje się we własnym zakresie z indywidualnych źródeł ciepła przy wykorzystaniu paliwa proekologicznego.

**§ 17. Obrona cywilna i ochrona przeciwpożarowa.** Ustala się następujące zasady i wymagania w zakresie obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

- 1) oświetlenie zewnętrzne ulic, dróg i budynków przystosować do wygaszania;

- 2) istniejące studnie zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego ich uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;
- 3) uwzględnić system alarmowania i powiadamiania ludności w przypadku zagrożenia poprzez zamontowanie syren alarmowych o promieniu słyszalności do 300 m;
- 4) wykonać hydranty w odcinkach projektowanej sieci wodociągowej;
- 5) w przypadku projektowania obiektów, w których jednorazowo będzie przebywać więcej niż 15 osób ustala się obowiązek opracowania „Aneksu OC” i uzgodnienia z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego w Białymstoku.

#### **§ 18. Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;**

- 1) ustala się, że do chwili rozpoczęcia realizacji funkcji określonych niniejszym planem dopuszcza się dotychczasowe użytkowanie terenów;
- 2) dla dotychczas obowiązującego użytkowania nie ustala się terminów czasowych.

#### **§ 19. Przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze;**

1) część obszaru objętego planem była objęta zgodą na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze uzyskaną przy sporządzaniu miejscowego planu, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) przewiduje się na cele nierolnicze grunty rolne zgodnie z załącznikiem (niepublikowanym) w tym: grunty rolne wytworzone z gleb pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni około 3,08 ha, w tym: grunty: R Iva- 0,30 ha, RIVb –0,44 ha, RV –0,65 ha, RVI –1,69 ha.

### **ROZDZIAŁ III**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE - UZUPEŁNIAJĄCE**

##### **DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH SYMBOLI PRZEZNACZENIA TERENU**

**§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : 16 RM, 17 RM, 18 RM, 19 RM, 20 RM, 21 RM, 22 RM, 23 RM, 24 RM, 25 RM, 26 RM, 27 RM, 28 RM, 29 RM,- plan ustala:**

1) przeznaczenie terenu

- a) przeznaczenie podstawowe - **zabudowa zagrodowa** w gospodarstwach rolnych i hodowlanych;
- b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi dla ludności: handlu, rzemiosła i innej działalności nieuciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się, zakaz wznoszenia obiektów budowlanych o formie obcej architekturze regionu;
- b) adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę;

- c) dopuszcza się realizację usług lub innej nieuciążliwej działalności gospodarczej w parterze budynku mieszkalnego oraz w zabudowie gospodarczej, pod warunkiem dostosowania gabarytów i formy architektonicznej do zabudowy istniejącej w otoczeniu;
  - d) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów w ramach ustalonego przeznaczenia terenu,
  - e) nowa zabudowa mieszkalna lokalizowana wzdłuż ustalonych linii zabudowy, plan wskazuje granice strefy funkcjonalnej mieszkaniowej poprzez określenie w terenach zabudowy zagrodowej nieprzekraczalnej linii zabudowy niemieszkalnej;
  - f) nowe budynki gospodarcze lokalizowane w głębi działki, poza wyznaczoną i określoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy niemieszkalnej, jeśli na rysunku nie została określona w odległości min. 25,0 m od linii rozgraniczającej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zasady zagospodarowania terenu:
    - na terenach położonych wzdłuż ulicy 01 KZ zaleca się wprowadzenie roślinności pełniącej funkcję izolacyjną;
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni siedliska;
    - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy - do 50% działki siedliskowej;
    - ogrodzenia od strony ulic ażurowe, o wysokości do 1,6 m, w tym cokół o do wysokości 0,6 m, bezpośrednio w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy;
  - b) warunki zabudowy i realizacji budynków:
    - plan ustala nakaz realizacji nowej zabudowy położonej w zasięgu oddziaływania komunikacji – drogi wojewódzkiej na terenach oznaczonych: **17 RM, 18 RM, 19 RM, 20 RM, 21 RM, 22 RM**, w sposób uwzględniający to oddziaływanie poprzez stosowania zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w projektowaniu i realizacji zabudowy oraz zalecenie stosowanie parawanów akustycznych z roślinności;
    - adaptuje się istniejącą zabudowę w dobrym stanie technicznym z dopuszczeniem prowadzenia prac remontowych, modernizacyjnych, adaptacyjnych oraz wprowadzania urządzeń technicznych poprawiających warunki zamieszkania. Dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów pod warunkiem dostosowania do ustalonych planem wskaźników;
    - szerokości frontu budynku mieszkalnego równoległego do ulicy 10,0 do 18,0 m;
    - powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych i mieszkalno - usługowych do 180 m<sup>2</sup>;
    - nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe;
    - wysokość budynku mieszkalnego do kalenicy – nie więcej niż 10,0 m,
    - maksymalna wysokość ściany frontowej budynku mieszkalnego do oparcia dachu 5,70 m;

- poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego do wysokości 1,20 m, budynków gospodarczych do 0,60 m ponad poziom terenu;
  - budynki gospodarcze i usługowo-gospodarcze jednokondygnacyjne;
  - dachy kształtowane tradycyjnie dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 35°-45°, kalenica budynków mieszkalnych równoległa do istniejących dróg (prostopadle do granic działek);
  - realizacja zabudowy gospodarczej poza wyznaczoną strefą mieszkaniową w formie wolnostojącej lub zwartej;
  - obowiązuje zachowanie jednolitej kolorystyki dla wszystkich budynków w ramach wydzielonej działki;
  - obsługa komunikacyjna działek zapewniona została poprzez bezpośredni dostęp do ulic wyznaczonych w planie;
  - w przypadku realizacji usług obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce;
  - linie zabudowy nieprzekraczalne, zostały określone na rysunku planu;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami **29 RM** obowiązują ustalenia dotyczące Obszaru Chronionego Krajobrazu Równiny Kurpiowskiej i Doliny Dolnej Narwi;
- 5) dla terenów obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II §§ 6, 7, 8, 12, 13, 15,16,17,18.

§ 21. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : 5 MN, 6 MN, 7 MN, 8 MN, 9 MN, 10 MN, 11 MN, 12 MN** - plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu
  - a) przeznaczenie podstawowe - **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;**
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: **usługi** dla ludności (usługi z zakresu handlu, rzemiosła i innej działalności gospodarczej) z wykluczeniem działalności uciążliwej urzędzenia infrastruktury technicznej, komunikacji i zieleni urządzonej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę;
  - b) dopuszcza się realizację usług lub innej nieuciążliwej działalności gospodarczej w parterze budynku mieszkalnego oraz w zabudowie gospodarczej, pod warunkiem dostosowania gabarytów i formy architektonicznej do zabudowy istniejącej w otoczeniu;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
  - a) zasady zagospodarowania terenu:
    - zabudowa w wyznaczonych nieprzekraczalnych liniach zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
    - lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej od strony drogi, zgodnie z wyznaczoną linią zabudowy;

- dopuszcza się budowę jednego budynku parterowego o funkcji gospodarczo-garażowej;
- plan dopuszcza realizację wbudowanych w budynki mieszkalne lokali usługowych w formie rozbudowanego parteru usługowego w zakresie usług zapewniających zaspokojenie podstawowych potrzeb mieszkańców, warunkiem lokalizacji usług jest zabezpieczenie niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce;
- plan ustala nakaz realizacji nowej zabudowy położonej w zasięgu oddziaływania komunikacji – drogi wojewódzkiej na części terenów oznaczonych: **6 MN, 7 MN, 10 MN** w sposób uwzględniający to oddziaływanie poprzez stosowanie zasad akustyki architektonicznej i budowlanej w projektowaniu i realizacji zabudowy oraz zalecenie stosowanie parawanów akustycznych z roślinności ozdobnej, wielopiętrowej, pełniące funkcję izolacyjną
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 50% powierzchni ogólnej działki;
- maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do 40% działki budowlanej;
- ogrodzenia od strony ulic ażurowe, o wysokości do 1,6 m, w tym cokół o do wysokości 0,6 m, bezpośrednio w liniach rozgraniczających dróg z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy;

c) warunki zabudowy i realizacji budynków:

- adaptuje się istniejącą zabudowę w dobrym stanie technicznym z dopuszczeniem prowadzenia prac remontowych, modernizacyjnych, adaptacyjnych oraz wprowadzania urządzeń technicznych poprawiających warunki zamieszkania. Dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów pod warunkiem dostosowania do ustalonych planem wskaźników;
- nieprzekraczalna wysokość zabudowy mieszkaniowej 2 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe;
- szerokości frontu budynku mieszkalnego równoległego do ulicy 10,0 –do 18,0 m;
- maksymalna wysokość ściany frontowej budynku mieszkalnego do oparcia dachu 6,0 m;
- powierzchnia budynków mieszkalnych i mieszkalno usługowych do 180 m<sup>2</sup>;
- nieprzekraczalna powierzchnia budynków gospodarczo – garażowych do 50,0 m,
- nieprzekraczalna wysokość zabudowy gospodarczo – garażowej do 4,0 m,
- dachy kształtowane tradycyjnie dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 35°-45°, kalenica budynków mieszkalnych równoległa do istniejących dróg;
- poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego do wysokości 1,20 m, budynków gospodarczych do 0,60 m ponad poziom terenu;
- elewacje proste, gładkie tynkowane z elementami klinkieru,
- obowiązuje zachowanie jednolitej kolorystyki dla wszystkich budynków w ramach wydzielonej działki,

- obsługa komunikacyjna działek poprzez bezpośredni dostęp do ulic wyznaczonych w planie;
  - obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce w przypadku realizacji usług;
  - linie zabudowy nieprzekraczalne, zostały określone na rysunku planu;
  - wydzielenie nowej działki budowlanej jest możliwe na warunkach określonych na rysunku planu;
- 4) dla terenów oznaczonych symbolami: **8 MN i 9 MN** - obowiązują ustalenia dotyczące strefy ochrony pośredniej ujęcia wody;
- 5) dla wszystkich terenów obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II §§ 6, 7, 8, 12, 13, 15, 16, 17, 18, 19.

§ 22. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem - **1 U** plan ustala:

1) przeznaczenie terenu

- a) **zabudowa usługowa** - utrzymuje się istniejące przeznaczenie terenu – kościół ;
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji;

2) obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II §§ 6, 7, 8, 10, 12, 15, 16, 17, 18, 19.

§ 23. 1. **Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami : - 2 U** plan ustala:

1) przeznaczenie terenu

- a) przeznaczenie podstawowe - **zabudowa usługowa** - tereny usług turystycznych, gastronomicznych, zaplecze sanitarne i gospodarcze;
- b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji (parkingi), zieleń urządzona, obiekty i urządzenia małej architektury, itd.;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- b) istniejąca zabudowa usługowa do adaptacji z dopuszczeniem prowadzenia prac remontowych, modernizacyjnych podnoszących warunki i standard użytkowania budynków adaptuje się istniejącą zabudowę o funkcji zgodnej z przeznaczeniem terenu;
- c) dopuszcza się rozbudowę istniejących obiektów, nieprzekraczalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje naziemne;
- d) zaleca się stosowanie materiałów elewacyjnych o wysokich walorach estetycznych i jakościowych dotyczy to również obiektów małej architektury;
- e) obowiązuje zachowanie jednolitej kolorystyki dla wszystkich budynków w ramach wydzielonej działki,
- f) ustala się zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych;
- g) ustala się zakaz realizacji hurtowni i magazynów,
- h) ustala się zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:



a) zasady zagospodarowania terenu:

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni ogólnej działki;
- ogrodzenia od strony ulic ażurowe, o wysokości do 1,6 m;

b) warunki zabudowy i realizacji budynków:

- nieprzekraczalna wysokość zabudowy usługowej 3 kondygnacje naziemne, w tym ostatnia jako poddasze użytkowe;
- dachy kształtowane tradycyjnie dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 35°-45°;
- obowiązek zabezpieczenia niezbędnych miejsc parkingowych na własnej działce;
- linia zabudowy nieprzekraczalna 10,0 od linii rozgraniczającej drogi;

4) obowiązują ustalenia dotyczące strefy ochrony pośredniej ujęcia wody;

5) obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II §§ 6, 7, 8, 12, 15, 16, 17, 18, 19.

§ 24. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem : 3 UO** - plan ustala:

1) przeznaczenie terenu

- a) przeznaczenie podstawowe - utrzymuje się istniejące przeznaczenie pod usługi publiczne – **usługi z zakresu oświaty**;
- b) przeznaczenie dopuszczalne: urzędnia infrastruktury technicznej, komunikacji, obiekty i urzędnia małej architektury, zespoły boisk, zieleń urzędzona;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- a) plan wskazuje istniejącą zabudowę usługową do adaptacji z dopuszczeniem prowadzenia prac remontowych, modernizacyjnych podnoszących warunki i standard użytkowania budynków;
- b) dopuszcza się rozbudowę istniejącego obiektu - szkoły, (sala gimnastyczna, zaplecze gastronomiczne) nieprzekraczalna wysokość zabudowy 3 kondygnacje naziemne;
- c) zaleca się stosowanie materiałów elewacyjnych o wysokich walorach estetycznych i jakościowych dotyczy to również obiektów małej architektury;
- d) nakaz zapewnienia miejsc parkingowych związanych z działalnością szkoły;
- e) ogrodzenie ażurowe, o wysokości do 1,8 m, na cokole o wysokości do 0,6 m;
- f) obowiązuje zachowanie jednolitej kolorystyki dla wszystkich obiektów kubaturowych w ramach wydzielonej działki,
- g) obsługa komunikacyjna wyłącznie poprzez bezpośredni dostęp do ulicy 04KD;

3) obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II §§ 6, 7, 8, 12, 15,16,17,18,19.

§ 25. 1. **Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem : - 4 U i 15 K** plan ustala:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe - **zabudowa usługowa – usługi** publiczne (straż pożarna, biblioteka) oznaczone symbolem 4 UI, parking oznaczone symbolem 15 K;
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: zabudowa usługi z zakresu handlu, urządzenia infrastruktury technicznej, komunikacji i zieleni urządzonej;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- a) adaptuje się istniejącą zabudowę usługową oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę w celu poprawy funkcji i wyglądu architektonicznego;
  - b) ustala się zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
- a) zasady zagospodarowania terenu:
    - minimalna powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 30% powierzchni ogólnej działki;
    - maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy do 30% działki budowlanej;
  - b) warunki zabudowy i realizacji budynków:
    - nieprzekraczalna wysokość zabudowy kubaturowej w zależności od warunków technologicznych nie więcej niż 10,0 m;
    - dachy kształtowane tradycyjnie dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 35°-45°, kalenica budynków mieszkalnych równoległa do istniejącej drogi;
    - obsługa komunikacyjna działek poprzez bezpośredni dostęp do ulicy 06 KD;
    - obowiązek urządzenia miejsc parkingowych na terenie oznaczonej symbolem 15K;
- 4) obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II §§ 6, 7, 8, 10, 12, 15,16,17,18,19.

§ 26. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem - **13 W** plan ustala:

- 1) przeznaczenie terenu
  - a) przeznaczenie podstawowe - **infrastruktura techniczna** - tereny ujęcia wody i stacji uzdatniania;
  - b) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę w celu poprawy stanu technicznego, parametrów technicznych urządzeń i wyglądu architektonicznego;
  - b) nieprzekraczalna wysokość zabudowy kubaturowej w zależności od warunków technologicznych;
  - c) dachy dostosowane do potrzeb technologicznych, zaleca się nawiązanie do geometrii dachów istniejących i projektowanych na terenie wsi;
  - d) ustala się zakaz wtórnych podziałów geodezyjnych;

3) obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II §§ 6, 8, 10, 15, 16,17.

§ 27. 1. Tereny użytkowane rolniczo pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu rolniczym.

2. Dla terenów w dotychczasowym użytkowaniu rolnym oznaczonych symbolem przeznaczenia **R** ustala się przeznaczenie podstawowe - **tereny użytkowania rolnego** (użytki rolne i użytki zielone).

a) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, drogi związane z prowadzeniem gospodarki rolnej;

b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

- ustala się zakaz lokalizacji zabudowy;

- dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji związanej z gospodarką rolną.

5. Dla terenów istniejących wód powierzchniowych oznaczonych symbolem przeznaczenia **WS** ustala się przeznaczenie terenu: **tereny wód powierzchniowych**.

6. Dla wszystkich terenów otwartych obowiązują ponadto ustalenia zawarte w rozdziale II §§ 6, 8, 13,16,18.

#### **ROZDZIAŁ IV - PRZEPISY KOŃCOWE.**

§ 28. Ustala się stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27.03.2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w związku z uchwaleniem planu, pobieranej jednorazowo w momencie zbycia nieruchomości w okresie do 5 lat od dnia w którym plan miejscowy stanie się obowiązujący, w wysokości dla poszczególnych terenów oznaczonych symbolami:

1) przeznaczonych pod zabudowę zagrodową **RM** w wysokości 0% (słownie: zero procent),

2) przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową **MN** w wysokości .....% (słownie: .....procent),

3) przeznaczonych pod zabudowę usługową **U, UO** w wysokości .....% (słownie: .....procent),

4) przeznaczonych pod zabudowę zieleni urządzonej **ZP** w wysokości 0% (słownie: zero procent);

5) przeznaczonych pod komunikację **KZ, KD, KD\*R, KDW, K-** w wysokości 0 % (słownie: zero procent).

§ 29. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego, wszczętych przed dniem wejścia w życie planu, a nie zakończonych ostateczną decyzją stosuje się ustalenia niniejszego planu.

§ 30. W przypadku zmiany definicji ustawowych, wskaźników, normatywów oraz nazw instytucji i organów podawanych w uchwale zawartych w obecnie obowiązujących aktach prawnych odpowiednie ustalenia należy dostosować do zmienionych definicji ustawowych,

wskaźników i normatywów oraz nazw instytucji i organów wprowadzonych nowymi aktami prawnymi bez procedury zmiany planu.

§ 31. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kolno.

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

Przewodniczący Rady