

UCHWAŁA Nr ...
Rady Gminy Kolno
z dnia ... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu
geodezyjnego Lachowo w gminie Kolno**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2022 r. poz. 559 ; zm.: Dz. U. z 2022 r. poz. 1005) art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r. poz. 503) w związku z uchwałą nr XXXIV/229/21 Rady Gminy Kolno z dnia 30 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Lachowo w gminie Kolno oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kolno, uchwała się, co następuje:

§1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Lachowo w gminie Kolno w granicach określonych Uchwałą Nr XXXIV/229/21 Rady Gminy Kolno z dnia 30 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w części obrębu geodezyjnego Lachowo w gminie Kolno, zwany dalej planem miejscowym.

§2

1. Plan miejscowy składa się z następujących elementów:
 - 1) części tekstowej planu miejscowego stanowiącej treść niniejszej uchwały;
 - 2) części graficznej planu miejscowego w skali 1:1000, składającej się z 2 arkuszy ponumerowanych od 1 do 2, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego, stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji oraz zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.
4. Dane przestrzenne w rozumieniu art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej (Dz. U. z 2021 r. poz. 214), stanowią załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.
5. Powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym – ok. 1,9 ha.

§3

Ustala się następującą interpretację użytych pojęć:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia wyznaczona w części graficznej planu miejscowego, poza którą nie mogą wykraczać obiekty budowlane za wyjątkiem sieci infrastruktury wraz z przyłączami;
- 2) teren – teren wyznaczony w części graficznej planu miejscowego liniami rozgraniczającymi wraz z przypisanym w planie miejscowym przeznaczeniem i oznaczeniem;
- 3) dach płaski – dach o dowolnej liczbie połaci dachowych o kącie nachylenia do 12°;
- 4) dach jednospadowy – dach o jednej połaci dachowej o kącie nachylenia 12°-25°.

§4

1. Część graficzna planu miejscowego zawiera następujące elementy będące ustaleniami planu miejscowego:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) strefa ochrony konserwatorskiej części historycznego układu przestrzennego wsi Lachowo;
 - 5) określenie przeznaczenia terenu, zgodnie z §5;
 - 6) wymiar podany w metrach.

§5

Ustala się następujące przeznaczenia:

- 1) teren oczyszczalni ścieków, oznaczony symbolem **IKO**;
- 2) teren zabudowy zagrodowej, oznaczony symbolem **RZM**;
- 3) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem **KDD**.

§6

Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem obiektów niezbędnych na czas budowy;
- 2) zakaz, o którym mowa w pkt 1, nie dotyczy terenu oznaczonego symbolem **IKO**;
- 3) stanowiska postojowe należy zapewnić na terenie planowanej inwestycji;
- 4) na terenie oznaczonym symbolami **RZM** dopuszcza się lokalizację budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy tej granicy, z zachowaniem przepisów odrębnych z zakresu prawa budowlanego oraz ustaleń szczegółowych planu miejscowego oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych w części graficznej planu miejscowego;
- 5) pozostałe zasady określone są zapisami dotyczącymi kształtowania zabudowy w ustaleniach szczegółowych.

§7

Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu: ustala się gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze objętym planem miejscowym zgodnie z przepisami odrębnymi.

§8

Zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) elewacje obiektów realizować w kolorach jasnych o niskim nasyceniu barw;
- 2) pozostałe zasady kształtowania krajobrazu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§9

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obejmuje się ochroną część historycznego układu przestrzennego wsi Lachowo, w formie strefy ochrony konserwatorskiej – zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1 obowiązują:
 - a) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej,
 - b) sytuowanie zabudowy zgodnie z historyczną dyspozycją funkcjonalno-przestrzenną,

- c) stosowanie dachów dwuspadowych, symetrycznych, o geometrii nawiązującej do form stosowanych w zabudowie historycznej,
- d) pokrycie dachów budynków mieszkalnych dachówką ceramiczną, materiałem dachówkopodobnym, blachami gładkimi w odcieniach brązu i czerwieni, z zakazem stosowania blachy trapezowej,
- e) opracowanie elewacji (podziały, proporcje, rytm i układ otworów), przy zastosowaniu form współczesnych, powinno harmonizować z rozwiązaniami stosowanymi w zabudowie historycznej.

§10

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) do przestrzeni publicznych zalicza się teren drogi dojazdowej oznaczonej symbolami KDD,
- 2) ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zawarto w ustaleniach szczegółowych dla terenu oznaczonego symbolem KDD;
- 3) nakazuje się dostosowanie zagospodarowania terenu do potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w przepisach odrębnych

§11

Ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych.

§12

Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

- 1) nie ustala się granic i sposobów zagospodarowania terenów ze względu na to, że w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie występują:
 - a) tereny i obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie przyrody,
 - b) tereny górnicze,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 2) w granicach obszaru objętego planem miejscowym nie sporządzono audytu krajobrazowego, a obowiązujący plan zagospodarowania województwa nie wyznaczył krajobrazów priorytetowych.

§13

Nie ustala się szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

§14

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) w planie miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości;
- 2) w planie miejscowym nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ze względu na to, że teren IKO stanowi część jednej działki ewidencyjnej i będzie przedmiotem realizacji inwestycji z zakresu zadań własnych gminy.

§15

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) adaptuje się istniejące sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi obiekty budowlane i urządzenia na terenach oznaczonych symbolami z możliwością ich przebudowy;
- 2) nowe sieci infrastruktury technicznej i związane z nimi obiekty budowlane i urządzenia należy lokalizować w liniach rozgraniczających drogi oraz pomiędzy linią rozgraniczającą tereny a wyznaczonymi w części graficznej planu miejscowego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy z zachowaniem przepisów odrębnych oraz w granicach terenu oznaczonego symbolem IKO;
- 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów bytowych i przeciwpożarowych ustala się:
 - zapatrzenie z sieci wodociągowej,
 - dopuszcza się realizację ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) w zakresie gospodarki ściekami ustala się: odprowadzanie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w zakresie wód opadowych ustala się: wody opadowe należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi prawa wodnego,
 - d) w zakresie zasilenia w energię elektryczną ustala się: z istniejącej i rozbudowywanej sieci elektroenergetycznej,
 - e) w zakresie telekomunikacji ustala się:
 - obsługę telekomunikacyjną z kablowej i bezprzewodowej sieci telekomunikacyjnej
 - w przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania terenu zgodnie z obowiązującymi przepisami, normami i warunkami przebudowy,
 - f) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł indywidualnych zgodnie z określonymi normami i obowiązującymi przepisami,
 - g) w zakresie gospodarowania odpadami obowiązują ustalenia §7;
- 4) zasady w zakresie stanowisk postojowych:
 - a) stanowiska postojowe należy zapewnić na działce budowlanej stanowiącej teren inwestycji w liczbie minimum:
 - 0,5 stanowiska na 1 osobę zatrudnioną na terenie oznaczonym symbolem IKO,
 - 1 stanowisko postojowe na 1 lokal mieszkalny w zabudowie zagrodowej na terenie oznaczonym symbolem RZM,
 - b) liczba stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie oznaczonym symbolem IKO:
 - 1 stanowisko – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi mniej niż 16,
 - 2 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi 16-40,
 - 3 stanowiska – jeżeli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 40,
 - c) wynikające z obliczeń ułamki stanowisk postojowych zaokrągla się w górę do liczby całkowitej,
 - d) za stanowisko postojowe należy rozumieć również stanowisko w garażu i na jego podjeździe;
- 5) dostępność komunikacyjna zgodnie z ustalenia szczegółowymi.

§16

1. Granice terenu rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym stanowi linia rozgraniczająca teren oznaczony symbolem IKO.
2. Zasady realizacji inwestycji wymienionych w ust. 1 określają zapisy planu miejscowego.

§17

Ustalenia dotyczące stawek procentowych stanowiących podstawę do określania opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym: ustala się stawkę wysokości 30% dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem miejscowym.

§18

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **IKO**:

- 1) przeznaczenie – teren oczyszczalni ścieków;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,
 - c) geometria dachów:
 - dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 12°-45°,
 - dopuszcza się dachy płaskie;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) intensywność zabudowy od 0,01 do 0,8,
 - c) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 80% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) stanowiska postojowe – zgodnie z §15;
- 4) dostępność komunikacyjna z drogi powiatowej położonej poza granicą obszaru objętego planem miejscowym.

§19

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **RZM**:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej;
- 2) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: dwie, w tym poddasze użytkowe,
 - b) maksymalna wysokość zabudowy: 10,0 m,
 - c) geometria dachów:
 - dla budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej: dachy dwuspadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 35°-45°,
 - dla budynków gospodarczych, garażowych, gospodarczo-garażowych, inwentarskich: dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 12°-45°,
 - w przypadku dachów dwuspadowych i wielospadowych główne połacie dachu

- symetryczne,
- d) kalenica budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej równoległa do istniejącej drogi z dopuszczeniem tolerancji $\pm 20^\circ$;
- 3) zasady zagospodarowania terenu:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego,
 - b) intensywność zabudowy od 0,1 do 1,5,
 - c) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 50% powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) stanowiska postojowe – zgodnie z §15;
 - 4) dostępność komunikacyjna terenu z drogi oznaczonej symbolem KDD;
 - 5) teren zlokalizowany jest częściowo w strefie ochrony konserwatorskiej części historycznego układu przestrzennego wsi Lachowo – obowiązują ustalenia §9.

§20

Ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem **KDD**:

- 1) przeznaczenie – teren drogi dojazdowej;
- 2) szerokość terenu w liniach rozgraniczających: 2,0 m zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego.

§21

W granicach obszaru objętego planem miejscowym traci moc Uchwała nr X/56/07 Rady Gminy Kolno z dnia 26 października 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Kolno dotyczącej terenów wsi Lachowo (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 5 grudnia 2007 r. Nr 263 poz. 2810), zmieniona Uchwałą Nr XXVI/112/12 Rady Gminy Kolno z dnia 28 września 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części gminy Kolno dotyczącej części terenów wsi Lachowo uchwalonego uchwałą nr X/56/07 Rady Gminy Kolno z dnia 26 października 2007 r. (Dz. Urz. Woj. Podlaskiego z 17 października 2012 r. poz. 2995).

§22

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kolno.

§23

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