

**UCHWAŁA ...../21**  
**RADY GMINY KOŁAKI KOŚCIELNE**  
z dnia ..... 2021 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu wzdłuż ulicy Piaskowej w miejscowości Kołaki Kościelne**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2020 r. poz. 713 ze zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr X/69/20 Rady Gminy Kołaki Kościelne z dnia 6 marca 2020 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu wzdłuż ulicy Piaskowej w miejscowości Kołaki Kościelne, po stwierdzeniu, że nie zostają naruszone ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kołaki Kościelne uchwalonego uchwałą Nr XXVI/171/18 Rady Gminy Kołaki Kościelne z dnia 7 września 2018 roku, Rada Gminy Kołaki Kościelne uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Ustalenia Ogólne**

**§ 1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranego terenu wzdłuż ulicy Piaskowej w miejscowości Kołaki Kościelne, zwany dalej „planem”.

2. Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni ok. 1,78 ha, obejmujący działki ewidencyjne zlokalizowane wzdłuż ulicy Piaskowej w miejscowości Kołaki Kościelne, którego granice przedstawiono na załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, sporządzony na urzędowej kopii mapy zasadniczej, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

**§ 2.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć plan miejscowy, o którym mowa w §1 ust.1 niniejszej uchwały;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu określającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania lica zewnętrznych ścian budynku w stosunku do linii rozgraniczających, od których te linie wyznaczono. Linia ta nie dotyczy okapów, gzymsów, schodów i pochylni, wykuszy, balkonów, ganków i tarasów wystających przed lico budynku do 1,5 m;

- 3) przeznaczeniu terenu – należy przez to rozumieć rodzaj lub rodzaje zabudowy, zagospodarowania, działalności lub użytkowania, ustalone planem dla terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi;
- 4) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć część powierzchni działki budowlanej na gruncie rodzimym, która jest niezabudowana lub nieutwardzona, w tym także wody powierzchniowe – wyrażoną, jako procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
- 5) symbolu – należy przez to rozumieć oznaczenie literowo-cyfrowe przypisane terenowi wyznaczonemu liniami rozgraniczającymi, w którym litery określają przeznaczenie podstawowe terenu a cyfra umożliwia identyfikację terenu spośród innych o tym samym oznaczeniu literowym.

**§ 3. 1.** Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne:

- 1) grunty rolne klasy III o powierzchni 0,2012 ha na które uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (decyzja znak: SZ.tr.602.63.2021 z dnia 14 czerwca 2021 r.);
- 2) pozostałe grunty rolne przeznaczone w planie na cele nierolnicze i nieleśne, które nie wymagają zgody na zmianę przeznaczenia.

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) przeznaczenie terenów wyrażone za pomocą symboli;
  - 5) projektowana sieć wodociągowa;
  - 6) projektowana sieć kanalizacji sanitarnej;
  - 7) projektowana linia elektroenergetyczna niskiego napięcia;
  - 8) projektowana sieć gazowa niskiego napięcia;
  - 9) wymiarowanie odległości w metrach;
  - 10) granica strefy ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego.
2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu niewymienione w ust. 1 mają wyłącznie charakter informacyjny.

**§ 5. 1.** W planie ustala się:

- 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;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie

pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 6) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
- 9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 10) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 11) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych.
- 12) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2. W planie nie ustala się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak przestrzeni publicznych w granicach planu;
- 3) zakazu zabudowy w ramach szczególnych warunków zagospodarowania terenów, ze względu na brak terenów wymagających zakazów zabudowy;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu;
- 5) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, ze względu na niewystępowanie ich w granicach planu.

## **Rozdział 2.**

### **Przeznaczenie terenów**

§ 6. W granicach obszaru objętego planem wyznacza się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami:

- 1) MN1, MN2, MN3 – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) KDD1, KDD2 – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§ 7. W zakresie sytuowania obiektów budowlanych i zasad kształtowania zabudowy ustala się:

- 1) usytuowanie budynków zgodnie z przebiegiem nieprzekraczalnej linii zabudowy wskazanej na rysunku planu;

- 2) wysokość zabudowy zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów przy czym wysokość ta nie dotyczy obiektów z zakresu łączności publicznej.

**§ 8.** W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów ustala się, iż dla wszystkich terenów do czasu realizacji przeznaczenia terenu określonego niniejszą uchwałą zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania i użytkowania terenu.

**§ 9.** Ustalenia w zakresie kolorystyki obiektów budowlanych:

- 1) dla pokryć dachów zakaz stosowania innych barw niż odcienie: brązowego, czerwonego, bordowego lub grafitowego;
- 2) dla elewacji budynków zakaz stosowania innych barw niż odcienie: żółtego, bieli, szarości i beżu;
- 3) zakaz, o którym mowa pkt 2 nie dotyczy naturalnej barwy okładzin z drewna, kamienia, cegły, betonu i szkła.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

**§ 10.** Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć, mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla których stwierdzono obowiązek przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz dróg;
- 3) przed wprowadzeniem wód opadowych i roztopowych do ziemi lub do wód, oczyszczenie tych wód do parametrów wymaganych w przepisach odrębnych;
- 4) ustala się ochronę przed hałasem terenów faktycznie zagospodarowanych poprzez obowiązek traktowania terenów oznaczonych symbolem MN1, MN2, MN3 jak terenów przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 5) gromadzenie odpadów wytwarzanych na obszarze planu zgodnie z zasadami obowiązującymi na terenie gminy Kołaki Kościelne.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

**§ 11.** Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) ustala się strefę ochrony konserwatorskiej w granicy określonej na rysunku planu dla stanowiska archeologicznego o numerze ewidencyjnym AZP 40-79/16;
- 2) w strefie, o której mowa w pkt 1 obowiązuje nakaz prowadzenia działań inwestycyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

#### **Rozdział 6.**

##### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 12.** Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) plan nie ustala granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych oraz minimalną powierzchnię działek w przypadku scalania i podziału nieruchomości:

- a) dla terenu MN1 – 1300 m<sup>2</sup>,
- b) dla terenów MN2, MN3 – 800 m<sup>2</sup>;
- 3) ustala się minimalny front działki w przypadku scalenia i podziału nieruchomości:
  - a) dla terenu MN1 – 30 m,
  - b) dla terenów MN2, MN3 – 20 m;
- 4) powyższe ustalenia nie dotyczą działek przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji**

**§ 13.** Ustalenia w zakresie zasad rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) układ dróg publicznych tworzą drogi oznaczone symbolami KDD1 i KDD2 zapewniające obsługę terenu objętego planem w zakresie połączeń z układem transportowo-komunikacyjnym gminy;
- 2) w terenie MN1 dopuszcza się wyznaczenie dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 6 m;
- 3) zasady obsługi parkingowej, minimalna liczba miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
  - a) potrzeby parkingowe w całości należy zapewnić w granicach działek budowlanych inwestycji, na powierzchni terenu lub w garażu,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – minimum dwa miejsca na jeden budynek mieszkalny.

## **Rozdział 8.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej**

**§ 14.** 1. Zachowuje się istniejące sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy i przebudowy.

2. Pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci przeznacza się tereny dróg publicznych oznaczonych symbolami KDD1 i KDD2.

3. Dopuszcza się lokalizowanie sieci w terenach oznaczonych symbolami MN1, MN2 i MN3 pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ustalonym przeznaczeniem.

4. Dopuszcza się zmianę przebiegu projektowanych sieci wskazanych na rysunku planu, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3.

5. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) zasilanie w wodę z ujęcia wody zlokalizowanego poza obszarem planu;
- 2) rozwój systemu wodociągowego poprzez budowę i rozbudowę sieci zbiorczej, o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, zasilanej z ujęć wody położonych poza obszarem planu;
- 3) przy realizacji nowych sieci wodociągowych nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 4) do czasu realizacji wodociągu dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z ujęcia indywidualnego.

6. W zakresie sieci kanalizacji sanitarnej ustala się:

- 1) budowę sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem ścieków do oczyszczalni ścieków docelowo projektowanej poza obszarem planu, o średnicy minimalnej 50 mm dla przewodów tłocznych i 160 mm dla przewodów grawitacyjnych;
  - 2) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych.
7. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych ustala się odprowadzenie wód do gruntu na własnej działce budowlanej.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
- 1) rozwój systemu elektroenergetycznego poprzez budowę i rozbudowę sieci i urządzeń elektroenergetycznych;
  - 2) zasilanie poprzez istniejące i projektowane sieci i stacje elektroenergetyczne.
9. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
- 1) budowę sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż 32 mm;
  - 2) do czasu budowy sieci gazowej dopuszcza się zastosowanie rozwiązań indywidualnych.
10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie budynków ze źródeł indywidualnych, z zastosowaniem źródeł ciepła, ograniczających emisję zanieczyszczeń.
11. W zakresie infrastruktury teletechnicznej i telekomunikacyjnej ustala się rozwój systemu poprzez budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci.

## **Rozdział 9.**

### **Inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym**

§ 15. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które są tożsame z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczonymi na rysunku planu symbolami KDD1 i KDD2.

## **Rozdział 10.**

### **Ustalenia szczegółowe.**

#### **Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu**

§ 16. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami MN1, MN2, MN3:

- 1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 2) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy do 10 m, przy czym dla garaży i budynków gospodarczych do 6 m,
  - b) maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych dla budynków mieszkalnych – dwie, w tym poddasze użytkowe,
  - c) budynki garażowe wbudowane lub dobudowane do budynku mieszkalnego bądź w formie wolnostojącej z jedną kondygnacją nadziemną,
  - d) budynki gospodarcze wyłącznie w formie wolnostojącej z jedną kondygnacją nadziemną;
  - e) forma dachu i ukształtowanie połaci dachowych – dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych pomiędzy 30° - 45°,
  - f) maksymalna intensywność zabudowy – 0,8,

- g) minimalna intensywność zabudowy – 0,01,
  - h) maksymalna powierzchnia zabudowy dla działki budowlanej – 40%,
  - i) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu:
- a) MN1 – z drogi gminnej oznaczonej symbolem KDD1,
  - b) MN2 i MN3 – z dróg gminnych oznaczonych symbolem KDD1 i KDD2 oraz z drogi powiatowej przylegającej bezpośrednio do terenów MN2 i MN3 stanowiącej działkę ewidencyjną nr 724;
- 4) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 10%.

**§ 17. Ustalenia dla terenów oznaczonych symbolami KDD1, KDD2:**

- 1) przeznaczenie terenu – droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających 10 m wraz z poszerzeniami w strefach skrzyżowań;
- 3) stawka służąca naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia niniejszego planu wynosi 1%.

**Rozdział 11.**

**Ustalenia końcowe**

**§ 18.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Kołaki Kościelne.

**§ 19.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

Przewodniczący Rady Gminy  
Kołaki Kościelne