

2383

**UCHWAŁA NR 187/XXXI/10 RADY GMINY WYSOKIE MAZOWIECKIE**

z dnia 22 czerwca 2010 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Stare Osipy w gminie Wysokie Mazowieckie**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zmianami: Dz. U. 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; z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173 poz. 1218; z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r. Nr 28 poz. 142 i 146) z art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity w Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266), ze zmianami: Nr 49, poz. 464, Dz. U. z 2005 r. Nr 175, poz. 1462, z 2006 r. Nr 12, poz. 63; z 2007 r. Nr 75, poz. 493, Nr 80, poz. 541, Nr 191, poz. 1374, z 2008 r. Nr 237, poz. 1657, z 2009 r. Nr 1, poz. 3, Nr 115, poz. 967) i 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 ze zmianami: Dz. U. z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225 poz. 1635, z 2007 r. Nr 127 poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413; z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474), w związku z wykonaniem uchwały Nr 114/XXVI/05 Rady Gminy Wysokie Mazowieckie z dnia 27 października 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Stare Osipy, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1**

**POSTANOWIENIA OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się zgodność niniejszego planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie Mazowieckie (Uchwała Nr 7/II/02 Rady Gminy Wysokie Mazowieckie z dnia 12 grudnia 2002 r.), które stosownie do przepisu art. 9 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzone zostało w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego.

§ 2. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Stare Osipy.

§ 3. 1. Plan obejmuje tereny w granicach administracyjnych miejscowości Stare Osipy, przedstawione na rysunku planu w skali 1:1000, w arkuszach o nr: 244.444.232, 244.444.234, 244.444.032, 244.444.034.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu, o którym mowa w § 3 ust. 1, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie zgłoszonych uwag w trakcie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu – załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie w sprawie sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy – załącznik Nr 3.

§ 4. 1. Przedmiotem ustaleń planu, stosownie do art.15 ust. 2, są:

- 1) przeznaczenie terenów - § 6;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - § 7 ust. 1, 2, 3;
- 3) zasady ochrony środowiska i przyrody - § 8 ust. 1, 2, 3;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa i krajobrazu kulturowego - § 9 ust. 1, 2;
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - § 10 pkt 1, 2;
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej - § 11 ust.1 - 8;
- 7) zasady obsługi infrastrukturą techniczną - § 12 ust. 1 - 12;

- 8) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy - § 13 - § 28;
- 9) zasady podziału nieruchomości objętych planem § 29;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów - § 30;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu - § 32;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę wzrostu wartości nieruchomości z tytułu uchwalenia planu - § 34.

2. Rysunek planu przedstawiony w załączniku Nr 1, zawiera:

- 1) ustalenia graficzne, którymi są:
  - a) granice opracowania planu,
  - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania ściśle określone,
  - c) linie nieprzekraczalne zabudowy ściśle określone;
- 2) wskazania planu, którymi są:
  - a) linie rozgraniczające nowych dróg w sytuacji wtórnych podziałów działek,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg projektowanych, (związane z wydzielonymi w wyniku wtórnych podziałów drogami),
  - c) linie zabudowy ważnych widokowo miejsc w ciągach zabudowy,
  - d) przestrzenie publiczne wydzielone z przestrzeni komunikacyjnej;
- 3) oznaczenia informacyjne, w tym przebieg istniejącej i projektowanej infrastruktury technicznej oraz proponowany rozrząd uzbrojenia w ciągu ulicy 2KD.

3. W terenie objętym planem nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, w terenie objętym planem nie występują takie tereny ani obiekty;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - w terenie objętym planem nie występują wyżej wymienione tereny podlegające ochronie.

4. W terenie objętym planem nie wyznacza się terenów przewidzianych do scalania i nowych podziałów nieruchomości w trybie ustawy, podziały odbywać się będą drogą podziałów poszczególnych nieruchomości przez ich właścicieli, przez wydzielenia działek z istniejących nieruchomości (podziałów wtórnych).

§ 5. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale powołuje się przepisy prawa bez podania ustawy, należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późn. zm.).

2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) **terenie**- należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem identyfikacyjnym;
- 2) **przeznaczeniu podstawowym**- należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób użytkowania w obrębie terenu wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, który powinien przeważać na danym terenie i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako **uzupełniające** lub **dopuszczalne**;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy**- należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany budynków lub trwale związane z gruntem elementy konstrukcyjne obiektu budowlanego;
- 4) **zabudowie zagrodowej**- należy przez to rozumieć zabudowę budynkami mieszkalnymi, budynkami gospodarczymi lub inwentarskimi w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych;

- 5) **rolniczej działalności gospodarczej** – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną w rolnictwie, w tym produkcję rolniczą uznaną za dział specjalny;
- 6) **działalności nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć taką działalność, której uciążliwość określona przepisami odrębnymi i szczególnymi, nie pogarsza stanu środowiska przyrodniczego i nie przekracza granic własności lub innego posiadanego tytułu prawnego do terenu, na którym działalność ta jest prowadzona;
- 7) **powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć powierzchnię ziemi niezabudowaną i nieutwardzoną, umożliwiającą naturalną wegetację roślin, na którą składają się również sady, ogrody warzywne, zieleń trawiasta i urządzona, a także cieki i zbiorniki wodne;
- 8) **powierzchni zabudowanej** – należy przez to rozumieć powierzchnię zabudowy, wraz ze wszystkimi powierzchniami utwardzonymi, nie stnowiącymi powierzchni biologicznie czynnej;
- 9) **udział powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 10) **udział powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni budynków usytuowanych w obrębie działki, liczony po obrysie zewnętrznym murów w stosunku do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 11) **zasadach obsługi infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć sposób realizacji zadań, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami, jak doprowadzenie energii elektrycznej, wody, gazu, odprowadzenia ścieków i wód opadowych;
- 12) **dostęp do drogi publicznej** – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do tej drogi albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną lub przez ustanowienie służebności drogowej;
- 13) **tereny dla potrzeb stacji transformatorowych** - należy przez to rozumieć tereny dla usytuowania stacji transformatorowych 15/0,4kV przewidzianych do realizacji w miarę rozwoju zabudowy;
- 14) **gabaryty budynku** – należy przez to rozumieć zasadnicze wymiary obiektu budowlanego, określające jego wysokość i długość elewacji frontowej;
- 15) **wysokość zabudowy** – należy przez to rozumieć pionowy wymiar budynku, mierzony od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku (nie będący wyłącznie wejściem do pomieszczeń gospodarczych lub technicznych) do najwyższej poziomej krawędzi dachu.

## Rozdział 2

### USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE TERENÓW PRZEDSTAWIONYCH W ZAŁĄCZNIKU NR 1

§ 6. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym w planie liniami rozgraniczającymi przypisuje się określone przeznaczenie, oznaczone graficznie na rysunku planu oznaczeniami cyfrowymi oraz oznaczeniami literowymi:

- 1) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych (stosownie do definicji zawartej w § 5 ust. 2, pkt 4 niniejszej uchwały);
- 2) **RAG** – tereny rolniczej działalności gospodarczej (stosownie do definicji działalności zawartej w § 5 ust. 2, pkt 5 niniejszej uchwały);
- 3) **R**– tereny upraw rolnych;
- 4) **ZN** – tereny trwałych użytków zielonych łąk i pastwisk;
- 5) **ZL** – teren leśny;
- 6) **KD** - tereny komunikacji drogowej publicznej;
- 7) **Kp** – teren urządzonej przestrzeni publicznej w tym parkingów ogólnodostępnych;
- 8) **Ee** – tereny dla potrzeb stacji transformatorowych 15/0,4kV.

2. Tereny, o których mowa w ust. 1 mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem określonym niniejszą uchwałą.

§ 7. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego.

1. Adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej rozbudowy i przebudowy według zasad określonych w ustaleniach szczegółowych.

2. Planowane zagospodarowanie oraz zabudowa winny nawiązywać do cech krajobrazu lokalnego, w tym poprzez:

- 1) sytuowanie nowej zabudowy zagrodowej przy istniejących i wskazanych w planie drogach;
- 2) nawiązanie form i gabarytów projektowanych i modernizowanych budynków do form i gabarytów zabudowy istniejącej w regionie, charakteryzowanej przez horyzontalny układ brył budynków, rzut poziomy prostokątny wzbogacony o ganki i werandy;
- 3) nachylenie połaci dachowych, kolor ciemny pokrycia dachu, pastelowy kolor ścian zewnętrznych;
- 4) zachowanie tradycyjnego rozplanowania budynków w obrębie działki siedliskowej, przez sytuowanie budynku mieszkalnego w części frontowej, przyulicznej działki.

3. Zachowanie istniejących podziałów parcelacyjnych, a przy wyznaczaniu podziałów wtórnych zachowanie szerokości działek dla zabudowy zagrodowej minimum 22 m, oraz minimalnej powierzchni działek dla zabudowy zagrodowej 2 500 m<sup>2</sup>, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

4. Odległości i warunki sytuowania elementów zagospodarowania terenu winny uwzględniać wymagania przepisów odrębnych, w tym:

- a) warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
- b) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie,
- c) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

5. Dopuszczenie funkcji usługowej w zabudowie zagrodowej jako wbudowanej w budynek mieszkalny, lub wolnostojących budynków parterowych o wysokości do 8,0 m od poziomu terenu do poziomu kalenicy dachu.

6. Ograniczenie wysokości realizowanych i modernizowanych budynków:

- a) mieszkalnych do wysokości 10,0 m od poziomu terenu do poziomu kalenicy dachu,
- b) gospodarczych - do 11,0 m od poziomu terenu do poziomu kalenicy dachu,
- c) dla budynków parterowych z poddaszem użytkowym – maksymalna wysokość od poziomu terenu do poziomu okapu dachu – 4,5 m.

7. Wymóg stosowania:

- a) dachów symetrycznych - dwuspadowych, czterospadowych lub naczółkowych, o nachyleniu głównych połaci w przedziale 30 ° - 45°;
- b) pokryć dachowych niepalnych w kolorach ciemnych, z preferencją dla koloru ciemnego brązu.

8. We wszystkich budynkach możliwość realizacji użytkowych piwnic, których część nadziemna (ponad poziomem terenu) wliczana jest do wysokości budynków, o których mowa w pkt 5.

9. Dopuszcza się usługi ogólnodostępne wkomponowane w budynek mieszkalny z dostępnością od strony przestrzeni publicznych według wskazań rysunku planu, lub w budynek gospodarczy, albo wolnostojące w budynkach o wysokości nieprzekraczającej 8,0 m, od poziomu terenu do poziomu kalenicy dachu.

10. Sytuowanie ogrodzeń:

- 1) o ile inne przepisy planu nie stanowią inaczej, ogrodzenia należy sytuować w ustalonych niniejszym planem liniach rozgraniczających dróg;
- 2) zaleca się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek w miejscu sytuowania wjazdu bramowego, parkingu, zieleni ozdobnej, przejścia dla pieszych, zwłaszcza na działkach z funkcją usługową;
- 3) ogrodzenia od strony dróg nie powinny być wyższe niż 1,3 m od poziomu terenu, zakazuje się stosowania ogrodzeń z pełnych prefabrykowanych elementów betonowych w ogrodzeniach frontowych działek;
- 4) zaleca się stosowanie podobnych ogrodzeń, a co najmniej tej samej wysokości wzdłuż wydzielonych odcinków dróg, tj.:

- a) wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 1KD, po stronie północnej i południowej,
- b) zabudowy wzdłuż drogi oznaczonej symbolem 2KD:
  - pomiędzy drogą o symbolu 1KD a terenem 1ZL,
  - wzdłuż terenów o symbolach 3RM i 4RM,
  - wzdłuż terenów o symbolu 5RM;
- 5) ogrodzenia od strony terenów rolnych powinny być realizowane w sposób umożliwiający migrację drobnych przedstawicieli fauny w szczególności płazów i drobnych ssaków;
- 6) linie ogrodzeń powinny być oddalone co najmniej 1,5 m od krawędzi skarp cieków wodnych i rowów melioracyjnych;
- 7) wymóg stosowania narożnych ścięć linii ogrodzeń nie mniejszych niż 5 m x 5 m na skrzyżowaniach dróg lokalnych, dojazdowych i dojazdów.

#### § 8. Zasady ochrony środowiska i przyrody.

1. Zapewnianie warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia, poprzez:

- 1) zakaz lokalizacji w granicach zabudowy wsi, inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 2) stosowanie szczegółowych zasad ochrony powierzchni ziemi, w szczególności przez:
  - a) wykorzystanie mas ziemnych przemieszczonych w trakcie budowy do celów rekultywacji, niwelacji terenu lub jego ukształtowania,
  - b) rozplantowanie urodzajnej warstwy gleby zdjętej w trakcie prowadzenia robót budowlanych, w miejscach z których została usunięta lub w obrębie terenów zielonych;
- 3) przestrzeganie standardów jakości środowiska, w tym:
  - a) w sprawie dopuszczalnych poziomów niektórych substancji w powietrzu, alarmowych poziomów niektórych substancji w powietrzu oraz marginesów tolerancji dla dopuszczalnych poziomów niektórych substancji oraz w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu,
  - b) dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy zagrodowej i terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, według obowiązujących przepisów ochrony środowiska, w tym kwalifikację:
    - wszystkich terenów oznaczonych symbolami: RM – o przeznaczeniu pod zabudowę zagrodową, jako terenów pod zabudowę mieszkaniową;
  - c) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki, na której są wytwarzane,
  - d) realizacje urządzeń infrastruktury technicznej winny być przeprowadzane w sposób minimalizujący ich oddziaływanie na środowisko i na walory krajobrazowe obszaru.

2. W obszarach zmeliorowanych obowiązuje:

- 1) wymóg zachowania ciągłości rowów i sieci drenarskich, w tym szczególnie przy realizacji dróg i urządzeń infrastruktury;
- 2) w terenie o symbolu przeznaczeniu 2RAG w obrębie działek o nr 30, 31/1, 31/2, 31/3, 31/4, gdzie występują urządzenia melioracji wodnych szczegółowych – drenowanie użytków rolnych - obowiązuje zakaz niszczenia lub uszkodzenia istniejących urządzeń wodnych (art. 65 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne - Dz. U. z 2005 r. Nr 239 poz. 2019 ze zmianami);
- 3) ewentualna realizacja zabudowy na tym terenie wymaga przebudowy sieci drenarskich, po uprzednim przeprowadzeniu postępowania wymaganego art. 122 ust. 1, pkt 3 cytowanej powyżej ustawy.

§ 9. Ochrona krajobrazu kulturowego, w tym:

1. Ochronę przestrzeni kulturowej przez zachowanie:

- 1) gabarytów zabudowy wiejskiej, cechujących się nachyleniem połaci dachowych, ukształtowaniem części wejściowej, barwą pastelową elewacji kontrastującą z ciemnym pokryciem dachu;
- 2) regularnego układu podziałów parcelacyjnych;
- 3) zalesień, zadrzewień śródpolnych i pojedynczych drzew.

2. Ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) w miejscowości Stare Osipy nie występują obiekty wpisane do rejestru zabytków ani wskazane do ochrony;
- 2) przy każdorazowym wydawaniu pozwolenia na budowę należy dodatkowo sprawdzić dane dotyczące zabytków umieszczonych w gminnej ewidencji zabytków i postępować zgodnie z przepisami ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;
- 3) w przypadku odkrycia, podczas prac budowlanych przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkiem, inwestor i wykonawca robót jest obowiązany:
  - wstrzymać wszelkie prace mogące go uszkodzić lub zniszczyć,
  - zabezpieczyć odkryty przedmiot,
  - niezwłocznie zawiadomić o odkryciu wojewódzkiego konserwatora zabytków lub Wójta Gminy Wysokie Mazowieckie.

§ 10. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Przestrzeniami publicznymi są urządzone przestrzenie ruchu pieszego, w tym:

- 1) chodniki wzdłuż ulic, oraz
- 2) przestrzenie piesze wzdłuż drogi 2KD oznaczone na rysunku planu symbolami 1Kp, 2Kp, 3Kp, które mogą być wykorzystane jako miejsca postojowe samochodów, sytuowanych podłużnie, w zgrupowaniach w liczbie nie więcej niż 4 stanowiska, w odstępach min. 2,5 m.

2. Przestrzenie publiczne towarzyszące obiektom usługowym winny posiadać parkingi o liczbie stanowisk odpowiadającej funkcji obiektów, z uwzględnieniem stanowisk dla osób niepełnosprawnych.

§ 11. Zasady obsługi komunikacyjnej.

1. Powiązanie układu komunikacyjnego z układem zewnętrznym tworzą:

- 1) droga powiatowa oznaczona na rysunku planu symbolem 1KD(L), którą do czasu modernizacji utrzymuje się w dotychczasowych liniach rozgraniczających z możliwością poszerzeń dla lokalizacji urządzeń związanych z funkcjonowaniem drogi lub z prowadzeniem urządzeń infrastruktury technicznej, a w sytuacji jej przebudowy poszerzenie do szerokości 12 m, z zastosowaniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 2) droga oznaczona na rysunku planu symbolem 2KD(D), którą utrzymuje się w dotychczasowych liniach rozgraniczających, z lokalnym poszerzeniem do szerokości 17 m.

2. Linie rozgraniczające dróg i parkingów ustalone niniejszym planem, wyznaczają stałe linie ogrodzeń trwałych.

3. Tereny przeznaczone dla komunikacji, do czasu ich wykorzystania dla potrzeb drogi pozostają w dotychczasowym użytkowaniu.

4. W liniach rozgraniczających dróg ustala się zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, w tym ponad lokalnej i lokalnej, z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią izolacyjną, za wyjątkiem obiektów użytkowanych w czasie budowy.

5. Ustala się parametry, linie rozgraniczające oraz linie zabudowy istniejących i projektowanych dróg dojazdowych publicznych:

- 1) 1KD-(L) – utrzymanie istniejącej drogi powiatowej Nr 2057 B, relacji Jabłonka Kościelna - Tybory Kamianka - Osipy Kolonia, o parametrach klasy L, szerokości w liniach rozgraniczających 12 m, w których powinny docelowo znajdować się:
  - a) jezdnie o szerokości 5-6 m z bezpośrednią obsługą przyległych działek przez zjazdy bramowe i gospodarcze,

- b) obustronne chodniki – 2,0 m szerokości po stronie południowej, po stronie północnej chodnik ze ścieżką rowerową szerokości 2,5 m,
  - c) infrastruktura techniczna,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 15 m od osi drogi, uwidocznione na rysunku planu;
- 2) 2KD-(D) – utrzymanie istniejącej drogi publicznej o parametrach klasy D - dojazdowa, o szerokości w liniach rozgraniczających 12 m, w szerokości których powinny docelowo znajdować się:
- a) jezdnia o szerokości 5m z bezpośrednią obsługą przyległych działek przez zjazdy bramowe i gospodarcze,
  - b) jednostronny chodnik (od strony zachodniej jezdni) szerokości 1,5 m,
  - c) infrastruktura techniczna,
  - d) na skrzyżowaniach z drogami 1KD i drogami 3KD - 6KD narożne ścięcia linii rozgraniczających 5m x 5m,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) 3KD- (D) – droga dojazdowa przez poszerzenie istniejącej drogi polnej do parametrów klasy D, szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, w których powinny docelowo znajdować się:
- a) jezdnia o szerokości 5m z bezpośrednią obsługą przyległych działek przez zjazdy bramowe i gospodarcze,
  - b) jednostronny chodnik (po stronie południowej) ze ścieżką rowerową o łącznej szerokości 2,5 m,
  - c) infrastruktura techniczna,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 4) 4KD- (D) – droga dojazdowa (sięgacz) w ciągu istniejącej drogi polnej, poszerzenie do szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, w której powinny docelowo znajdować się:
- jezdnia o szerokości 5m z bezpośrednią obsługą przyległych działek przez zjazdy bramowe i gospodarcze,
  - jednostronny chodnik bezpośrednio przyległy do jezdni,
  - infrastruktura techniczna,
  - droga zakończona placem manewrowym o wymiarach nie mniejszych niż 12,5 x 12,5 m,
  - nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu;
- 5) 5KD-(D) – projektowana droga dojazdowa dla obsługi wydzielonych w wyniku podziałów wtórnych działek, zakończona w I-szym etapie placem do nawracania lub włączona w układ dróg wydzielonych w wyniku podziałów, szerokości w liniach rozgraniczających 10 m, w których powinny znajdować się:
- jezdnia o szerokości 5m z bezpośrednią obsługą przyległych działek,
  - jednostronny chodnik o szerokości 1,5 m,
  - infrastruktura techniczna;
6. Układ komunikacyjny może zostać rozbudowany o drogi wewnętrzne, o parametrach spełniających wymogi przepisów:
- a) określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w przypadku prowadzenia urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) dotyczących dróg pożarowych w pozostałych sytuacjach.
7. Szczegółowe ustalenia przekroju poprzecznego zostaną określone w opracowaniach realizacyjnych odpowiednio uzgodnionych;
8. Ustala się następujące zasady sytuowania miejsc postojowych:
- 1) na własnych działkach, z zastosowaniem przepisów odrębnych;

- 2) dopuszcza się miejsca postojowe dla zabudowy mieszkaniowej w liniach rozgraniczających dróg dojazdowych.

9. Każda pojedyncza działka budowlana musi posiadać dostęp do drogi publicznej bez ograniczeń.

10. Drogi bez przejazdu winny być zakończone placem manewrowym, umożliwiającym nawracanie samochodów ciężarowych (służb komunalnych, straży pożarnej).

11. Ustala się wymaganą liczbę miejsc postojowych, w ilościach wynikających z następujących wskaźników:

- a) zabudowa zagrodowa - 2 miejsca postojowe/1dom na własnej działce,
- b) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep na własnej działce, z uwzględnieniem terenów parkingów ogólnodostępnych (1Kp, 2Kp) w liczbie stanowisk jaka odpowiada szerokości działki inwestora.

#### § 12. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną.

1. Zachowuje się znajdujące się w obszarze miejscowości sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej, którymi są:

- 1) linia średniego napięcia 15 kV, dla której obowiązuje strefa bezpieczeństwa dla zabudowy szerokości 7,5 m od osi linii;
- 2) gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250, dla którego obowiązuje strefa kontrolowana zgodnie z przepisami w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe – szerokości 3 m na każdą stronę od osi gazociągu.

#### 2. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- do celów bytowo-gospodarczych, technologicznych i przeciwpożarowych z istniejącej i rozbudowywanej (według ideogramu uzbrojenia) sieci wodociągowej zasilanej z wodociągu komunalnego. Przy projektowaniu obiektów i zmianie sposobu zagospodarowania terenów należy, w projekcie zagospodarowania terenu lub działki, uwzględnić zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych, według przepisów w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

#### 3. Odprowadzanie ścieków:

- tereny objęte planem włączone zostaną do zbiorczego systemu kanalizacji komunalnej przez przyłączenie (prowadzone drogą 1KD) do projektowanego kanału sanitarnego Ø 110 prowadzonego z miejscowości Osipy Kolonia, do oczyszczalni ścieków SM Mlekovita w Wysokiem Mazowieckiem,
- do czasu realizacji zbiorczego systemu kanalizacji komunalnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków sanitarnych z zabudowy zagrodowej oraz działalności produkcyjnej i usługowej do lokalnych lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków posiadających atest w zakresie ochrony środowiska.

#### 4. Zasady odprowadzania wód opadowych:

- 1) wody opadowe z dachów, z terenów zabudowy mieszkaniowej, odprowadzane powierzchniowo do gruntu według rozwiązań indywidualnych;
- 2) wody opadowe z utwardzonych powierzchni dróg odprowadzane do kanalizacji deszczowej sytuowanej w liniach rozgraniczających dróg, po uprzednim podczyszczeniu w taki sposób, aby spełniały obowiązujące wymogi ochrony środowiska określone w przepisach szczególnych.

#### 5. Gospodarka odpadami, zgodnie z:

- 1) zasadami utrzymania czystości i porządku w gminie, według którego:
  - a) właściciele nieruchomości mają obowiązek wyposażyć zajmowaną przez siebie nieruchomość w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych z zaleceniem prowadzenia ich segregacji przez wytwórcę odpadów i właścicieli nieruchomości,
  - b) zorganizowany wywóz odpadów kontynuowany będzie na mocy porozumienia komunalnego na składowisko miasta Wysokie Mazowieckie,



- c) lokalizację pojemników i kontenerów na odpady stałe zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących przepisach dotyczących miejsc gromadzenia odpadów stałych, obecnie w przepisach w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.
- 2) postępowanie z odpadami niebezpiecznymi w przypadku ich wystąpienia zgodne z obowiązującymi przepisami i planem gospodarki odpadami gminy.

#### 6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) z istniejącego lub uzupełnianego układu napowietrznych sieci elektroenergetycznych poprzez istniejące i w miarę zapotrzebowania realizowane stacje transformatorowe, których orientacyjne usytuowanie zawiera rysunek planu;
- 2) zmiana prowadzenia linii NN oraz lokalizacji stacji transformatorowych nie będzie wymagała zmian niniejszego planu;
- 3) sieci elektroenergetyczne należy realizować zgodnie z ustawą prawo energetyczne oraz aktami wykonawczymi do tej ustawy.

#### 7. Zasady zaopatrzenia w gaz ziemny:

- 1) zaopatrzenie w gaz przewodowy z projektowanej do realizacji w miejscowości sieci gazowej, w ramach II-go etapu gazyfikacji i zgłaszanego zapotrzebowania;
- 2) prowadzenie sieci gazowej w drodze 2KD według ideogrami uzbrojenia;
- 3) linia ogrodzeń nie może przebiegać bliżej niż 0,5 m od gazociągu;
- 4) szafki gazowe dla budownictwa zagrodowego i jednorodzinne powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz od strony ulicy.

#### 8. Ogrzewanie:

- z indywidualnych źródeł ciepła, przy preferencji ekologicznych nośników energii (gaz, olej opałowy, energia elektryczne, biomasa) i instalacji dopuszczonych do stosowania ze względu na ochronę powietrza.

9. Nowe sieci infrastruktury technicznej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdnią. Inny przebieg sieci – dopuszczalny, zgodnie z rozwiązaniami technicznymi, określonymi na etapie projektowania inwestycji, z uwzględnieniem przepisów szczególnych i uwarunkowań lokalnych.

10. Przyłącza infrastruktury technicznej realizowane będą odpowiednio do potrzeb inwestorów, określanych w projekcie zagospodarowania terenu.

11. Zasilanie obiektów budowlanych z sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami projektów zagospodarowania terenów i uzyskiwanymi warunkami zaopatrzenia w poszczególne media, określanymi przez dostawcę w trybie wydawania pozwoleń na budowę.

### **Rozdział 3**

#### **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW OZNACZONYCH SYMBOLAMI PRZEZNACZENIA PARAMETRY I WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY, GABARYTY OBIEKTÓW I WSKAŹNIKI INTENSYWNOŚCI ZABUDOWY**

§ 13. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi dla ludności i rolnictwa lub inna działalność nieuciążliwa (o której mowa w §7, ust.5 niniejszej uchwały) służąca ludności i rolnictwu, w tym działalność agroturystyczna,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:
  - a) realizacja zabudowy zagrodowej z zachowaniem następujących warunków:
    - minimalna szerokość frontu działki 22 m,
  - b) wysokość zabudowy według ustaleń §7 niniejszej uchwały,

- nachylenie głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych w przedziale 30°-40° o równym kącie nachylenia, budynków pozostałych według ustaleń § 7,

- c) powierzchnia zabudowy maksimum 60 %,
- d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 20 %,
- e) powierzchnie zalesione i zadrzewione do zachowania jako powierzchnie biologicznie czynne,
- f) nieprzekraczalne linie zabudowy – 15 m od osi drogi 1KD, uwidocznione na rysunku planu.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi dla ludności i rolnictwa lub inna działalność nieuciążliwa (o której mowa w § 5, ust. 2, pkt 10 niniejszej uchwały) służąca ludności i rolnictwu, w tym działalność agroturystyczna,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:
  - a) adaptacja, rozbudowa oraz modernizacja istniejącej zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej, gospodarczej i usługowej w odpowiednim stanie technicznym, z uwzględnieniem ustaleń § 7 niniejszej uchwały,
  - b) możliwość podziałów wtórnych w obrębie terenu 2RM, z zachowaniem następujących wymogów:
    - minimalna powierzchnia działki 2 200 m<sup>2</sup>,
    - minimalna szerokość frontu działki 22 m,
  - c) powierzchnia zabudowy maksimum 60 %,
  - d) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30 %,
  - e) powierzchnie zadrzewione do zachowania jako powierzchnie biologicznie czynne,
  - f) nieprzekraczalne linie zabudowy – 15 m od osi drogi 1KD, uwidocznione na rysunku planu,
  - g) parametry kształtowania zabudowy:
    - wysokość budynków mieszkalnych według § 7 ust. 6, poziomie posadowienia parteru do 0,8 m nad poziomem terenu,
    - nachylenie połaci dachowych budynków mieszkalnych w przedziale 30°-45° jednakowym dla głównych połaci,
    - budynki gospodarcze o wysokości maksymalnej od poziomu terenu do poziomu kalenicy dachu - 10 m,
    - usługi realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny lub gospodarczy albo wolnostojące budynki o wysokości do poziomu kalenicy dachu - 8 m,
    - garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub gospodarczego albo wolnostojące o wysokości maksymalnej 7 m,
  - h) dopuszczenie lokalizacji, przebudowy i nadbudowy budynków w odległości 1,50 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki, z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, gdy szerokość danej działki jest mniejsza niż minimalna szerokość ustalona dla terenów o danej funkcji i istnieje już na niej zainwestowanie mieszkaniowe, gospodarcze lub usługowe.

§ 15. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **3RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa pod warunkiem dostępu do drogi publicznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi dla ludności lub inna działalność nieuciążliwa (o której mowa w §7, ust.5 i 9 niniejszej uchwały),
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej;

- 3) zasady kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:
- a) realizacja zabudowy warunkowana jest dostępem do drogi publicznej;
  - b) wskazuje się informacyjnie zasadę podziałów na działki, jeżeli właściciel będzie chciał dokonać takiego podziału,
  - c) realizacja zabudowy według następujących warunków:
    - minimalna powierzchnia działki zabudowy zagrodowej 2500 m<sup>2</sup>, minimalna szerokość frontu działki 25 m
    - powierzchnia zabudowy maksimum 40 % powierzchni działki,
    - powierzchnia biologicznie czynna minimum 30 % powierzchni działki,
    - nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu, od granic działki sąsiedniej według przepisów szczególnych,
  - d) parametry kształtowania zabudowy:
    - wysokość zabudowy budynków mieszkalnych według § 7 ust. 6, poziomie posadowienia parteru do 0,6 m nad poziomem terenu,
    - budynki gospodarcze o wysokości maksymalnej 10,5 m,
    - usługi realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny lub gospodarczy, z wskazaniem ich lokalizacji w strefach oznaczonych na rysunku planu, w tym szczególnie jako ważnych widokowo miejsc w ciągach zabudowy,
    - garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub gospodarczego z dopuszczeniem wolnostojących,
    - nachylenie głównych połaci dachowych 35 ° - 40°;
- 4) podział na działki budowlane wymaga:
- a) zapewnienia obsługi komunikacyjnej zgodnie z ustaleniami §11 niniejszej uchwały oraz przepisami odrębnymi,
  - b) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych lub w wyniku zniesienia własności, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **4RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi dla ludności i rolnictwa lub inna działalność nieuciążliwa (o której mowa w §7, ust.5 niniejszej uchwały) służąca ludności i rolnictwu, w tym działalność agroturystyczna,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:
  - a) realizacja zabudowy zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu, z zachowaniem następujących warunków:
    - budynek mieszkalny znajduje się w części frontowej działki,
    - minimalna szerokość frontu działki 25 m,
  - b) powierzchnia zabudowy maksimum 50 %,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30 %,
  - d) powierzchnie zadrzewione do zachowania jako powierzchnie biologicznie czynne,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - od dróg - według rysunku planu,
    - od granic działki według przepisów szczególnych,
  - f) parametry kształtowania zabudowy:
    - wysokość zabudowy według ustaleń § 7 niniejszej uchwały,

- nachylenie głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych w przedziale 30°-45° o równym kącie nachylenia, budynków pozostałych według ustaleń § 7,
- budynki gospodarcze o wysokości maksymalnej od poziomu terenu do poziomu kalenicy dachu - 10,5 m,
- usługi realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny albo wolnostojące budynki o wysokości maksymalnej - 8 m, z wskazaniem lokalizacji w strefie oznaczonej na rysunku planu jako ważne miejsca w ciągach zabudowy mieszkaniowej,
- garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub gospodarczego albo wolnostojące nieprzekraczające wysokości 7,0 m.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa na działkach o powierzchni minimum 2200 m<sup>2</sup>;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi dla ludności i rolnictwa lub inna działalność nieuciążliwa (o której mowa w § 7, ust. 5 niniejszej uchwały) służąca ludności i rolnictwu, w tym działalność agroturystyczna,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:
  - a) realizacja zabudowy zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu, z zachowaniem zasady, że budynek mieszkalny znajduje się w części frontowej działki,
  - b) powierzchnia zabudowy maksimum 60 %,
  - c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 30 %,
  - d) powierzchnie zadrzewione do zachowania jako powierzchnie biologicznie czynne,
  - e) nieprzekraczalne linie zabudowy:
    - od dróg - według rysunku planu,
    - od granic działki według przepisów szczególnych,
  - f) parametry kształtowania zabudowy:
    - wysokość zabudowy według ustaleń §7 niniejszej uchwały,
    - nachylenie głównych połaci w przedziale 30°-45° o równym kącie nachylenia, budynków pozostałych według ustaleń § 7,
    - budynki gospodarcze o wysokości maksymalnej od poziomu terenu do poziomu kalenicy dachu - 10 m,
    - usługi realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny albo wolnostojące budynki o wysokości według ustaleń § 7 niniejszej uchwały, z wskazaniem lokalizacji w strefach oznaczonych na rysunku planu jako ważne widokowo miejsca w ciągach zabudowy,
    - garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub gospodarczego albo wolnostojące.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **6RM**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) usługi dla ludności i rolnictwa lub inna działalność nieuciążliwa (o której mowa w § 7, niniejszej uchwały) służąca ludności i rolnictwu, w tym działalność agroturystyczna,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:
  - a) realizacja zabudowy zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu, z zachowaniem następujących warunków:
    - minimalna szerokość frontu działki 25 m,
    - powierzchnia zabudowy maksimum 60 % powierzchni działki,
    - powierzchnia biologicznie czynna minimum 20 % powierzchni działki,

- nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi – według rysunku planu,
- od granic działki według przepisów szczególnych,

b) parametry kształtowania zabudowy:

- wysokość zabudowy budynków mieszkalnych do 11 m nad poziom terenu, budynki gospodarcze o wysokości maksymalnej 12 m,
- usługi realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny albo wolnostojące budynki o wysokości maksymalnej - 8 m, z wskazaniem lokalizacji w strefie oznaczonej na rysunku planu jako ważne miejsca w ciągach zabudowy mieszkaniowej,
- nachylenie głównych połaci dachowych według ustaleń § 7 niniejszej uchwały,
- garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub gospodarczego albo wolnostojące.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **7RM** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- a) usługi dla ludności i rolnictwa lub inna działalność nieuciążliwa (o której mowa w § 7, ust. 5 niniejszej uchwały) służąca ludności i rolnictwu, w tym działalność agroturystyczna,
- b) urządzenia infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zagospodarowania terenu i zabudowy:

- a) realizacja zabudowy zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu, z zachowaniem następujących warunków:

- budynek mieszkalny znajduje się w części frontowej przyulicznej działki,
- minimalna szerokość frontu działki 25 m,

b) powierzchnia zabudowy maksimum 40 %,

c) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40 %,

d) powierzchnie zadrzewione do zachowania jako powierzchnie biologicznie czynne,

e) nieprzekraczalne linie zabudowy:

- od dróg - według rysunku planu,
- od granic działki według przepisów szczególnych,

f) parametry kształtowania zabudowy:

- wysokość zabudowy według ustaleń § 7 niniejszej uchwały,
- nachylenie głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych w przedziale 30°-45° o równym kącie nachylenia, budynków pozostałych według ustaleń § 7,
- budynki gospodarcze o wysokości maksymalnej od poziomu terenu do poziomu kalenicy dachu – 10,5 m,
- usługi realizowane jako wbudowane w budynek mieszkalny albo wolnostojące budynki o wysokości maksymalnej - 8 m,
- garaże wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub gospodarczego albo wolnostojące nieprzekraczające wysokości 7,0 m.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R, 2R** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: istniejące tereny upraw polowych – do zachowania w dotychczasowym użytkowaniu;

2) zasady zagospodarowania: zakaz zabudowy i wtórnych podziałów.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1RAG** ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolniczej działalności gospodarczej;

2) przeznaczenie uzupełniające: usługi dla ludności i rolnictwa;

3) dopuszczenie zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, hodowlanego, ogrodniczego, z warunkami jak w § 8 niniejszej uchwały, w tym:

- a) realizacja zabudowy warunkowana dostępem do drogi publicznej,
- b) wysokość zabudowy do 11 m od poziomu terenu do poziomu kalenicy dachu,
- c) powierzchnia zabudowy maksimum 30 %,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40 %.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **2RAG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolniczej działalności gospodarczej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: usługi dla ludności i rolnictwa;
- 3) dopuszczenie zabudowy związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, hodowlanego, ogrodniczego, z warunkami jak w §8 niniejszej uchwały, w tym:
  - a) realizacja zabudowy warunkowana dostępem do drogi publicznej,
  - b) wysokość zabudowy do 11 m od poziomu terenu do poziomu kalenicy dachu,
  - c) powierzchnia zabudowy maksimum 30 %,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna minimum 40 %.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren użytków zielonych do zachowania w istniejącej formie,
- 2) zasady zagospodarowania: zakaz zabudowy i trwałych ogrodzeń uniemożliwiających migracje drobnych przedstawicieli fauny.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu do zachowania,
- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z ustawą o lasach.

§ 25. Zasady podziału nieruchomości na terenach objętych planem:

1. W obrębie terenu objętego planem nie wyznacza się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i wtórnych podziałów nieruchomości w trybie ustawy.

2. Zasady i warunki podziału terenu na działki budowlane w przypadku ich przeprowadzania w trybie indywidualnym:

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się podziały wtórne umożliwiające powiększenie działki sąsiedniej lub wydzielenia niezależnej pod warunkiem:
  - zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi i ustaleniami planu,
  - minimalna powierzchnia działki zagrodowej nie powinna być mniejsza niż określona w ustaleniach niniejszej uchwały,
  - na wydzielonych działkach winno być zapewnione spełnianie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
- 2) wydzielenie działki w drugiej linii zabudowy wymaga wydzielenia dojazdu spełniającego w/w wymogi oraz zapewniającego możliwość prowadzenia sieci uzbrojenia terenu;
- 3) kształt i powierzchnia projektowanych działek winna umożliwić ich zabudowę i zagospodarowanie zgodne z projektowanym przeznaczeniem terenu przy zachowaniu przepisów szczególnych i ustaleń planu;
- 4) na terenach rolnych (R), dopuszcza się podziały działek wyłącznie na potrzeby gospodarki rolnej z zastosowaniem przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami;
- 5) w sytuacji kiedy niezbędne jest wydzielenie terenu dla przeprowadzenia dróg zapewniających wewnętrzną obsługę komunikacyjną zmiany te nie mogą naruszać linii rozgraniczających określonych na rysunku planu.

§ 26. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- na obszarze objętym planem ustala się zakaz zabudowy - na terenach oznaczonych symbolami: 1R, 2R i 1ZN.

§ 27. Ustala się następujące przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej.

1. W budynkach usługowych, użyteczności publicznej oraz mieszkalnych, w zabudowie zagrodowej, na etapie opracowania projektów zagospodarowania terenów i projektów technicznych inwestycji należy przewidzieć ukrycia typu II wykonywane przez użytkowników obiektów, w okresie podwyższonej gotowości obronnej państwa.

2. W budynkach, w których przewiduje się przebywanie więcej niż 15 osób, należy opracować aneks OC na przystosowanie budynków na ukrycia typu II i uzgodnić go z Wydziałem Zarządzania Kryzysowego Ochrony Ludności i Spraw Obronnych Podlaskiego Urzędu Wojewódzkiego.

3. Istniejące studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych.

4. Oświetlenie zewnętrzne należy przystosować do wygaszania i zaciemniania.

5. Tereny zabudowane winny być wyposażone w odpowiednią ilość hydrantów dla celów przeciwpożarowych, oddalonych od siebie o około 150 m.

6. Przy projektowaniu i modernizacji obiektów usługowych należy przewidzieć drogi pożarowe, zgodnie z przepisami odrębnymi, umożliwiające dostęp do obiektów.

7. W nowoprojektowanych, rozbudowywanych i modernizowanych obiektach należy przewidzieć niepalne pokrycia dachów.

8. Przedsięwzięcia dotyczące ust. 5 i 6 powinny być uzgodnione z Powiatową Komendą Straży Pożarnej.

§ 28. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

1. Do czasu zagospodarowania terenów na funkcje zgodne z ustaleniami niniejszego planu - grunty rolne pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

2. Tymczasowych zasad zabudowy i zagospodarowania gruntów nie ustala się.

#### **Rozdział 4**

#### **PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 29. Przeznacza się grunty rolne na cele nierolnicze określone w niniejszej uchwale, na podstawie wyznaczonych funkcji terenów z ich przeznaczeniem pod zagospodarowanie określone w § 13, które nie wymaga uzyskiwania zgody organów, o których mowa w 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).

§ 30. W razie zbycia terenu przez właściciela nieruchomości lub użytkownika wieczystego określa się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - w wysokości 10 %, za wyjątkiem terenów 1ZN, 1ZL, 1R i 2R - dla których ustala się stawkę 2,5 %.

§ 31. Załącznikami do niniejszej uchwały są rozstrzygnięcia w zakresie:

1. Sposobu rozstrzygnięcia uwag do planu, stanowiący Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały.

2. Sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury oraz zasad ich finansowania, stanowiący Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wysokie Mazowieckie.

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

**Przewodniczący Rady Gminy**  
**Zygmunt Wojciech Wojno**





**Załącznik Nr 2**

do uchwały Nr 187/XXXI/10  
Rady Gminy Wysokie Mazowieckie  
z dnia 22 czerwca 2010 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY MIEJSCOWOŚCI STARE OSIPY  
W GMINIE WYSOKIE MAZOWIECKIE**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny miejscowości Osipy Stare wyłożonego 21 dni do publicznego wglądu oraz 14 dni po jego wyłożeniu, nie wpłynęły żadne uwagi.

**Załącznik Nr 3**

do uchwały Nr 187/XXXI/10  
Rady Gminy Wysokie Mazowieckie  
z dnia 22 czerwca 2010 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY  
TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ZAPISANYCH W MIEJSCOWYM PLANIE  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCEGO TERENY MIEJSCOWOŚCI STARE OSIPY  
W GMINIE WYSOKIE MAZOWIECKIE**

Stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej. Zgodnie z art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami) rozstrzyga się o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy w sposób następujący:

Lp.	RODZAJ INWESTYCJI	SPOSÓB REALIZACJI
1	Budowa sieci kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej do kanału prowadzącego ścieki sanitarne (z miejscowości Osipy Kolonia) o dł. 1340 m i przebiegu określonym w koncepcji gospodarki ściekami gminy Wysokie Mazowieckie – wariant I.	Środki własne Budżetu Gminy + zewnętrzne źródła finansowania w latach 2010-2012, (szacunkowe koszty realizacji określone w prognozie skutków finansowych wg cen 2009 r.)