



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 16 marca 2015 r.

Poz. 775

### UCHWAŁA NR 21/IV/15 RADY GMINY WYSOKIE MAZOWIECKIE

z dnia 9 lutego 2015 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów miejscowości Brzóska Brzezińskie**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013 r. poz. 594, poz. 645, poz. 1318, z 2014 r. poz. 379, poz. 1072) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, z 2014 r. poz. 379, poz. 768, poz. 1133, z 2015 r. poz. 22) w związku z wykonaniem uchwały nr 172/XVII/12 Rady Gminy Wysokie Mazowieckie z dnia 30 maja 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów miejscowości Brzóska Brzezińskie, Rada Gminy Wysokie Mazowieckie stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie Mazowieckie przyjętego uchwałą Rady Gminy Wysokie Mazowieckie nr 55/VII/11 z dnia 24 czerwca 2011 r. - uchwała, co następuje:

#### **Rozdział 1 Postanowienia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny miejscowości Brzóska Brzezińskie, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru planu, wskazano na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:2000 (arkusze mapy zasadniczej Nr 255.111.163, 255.111.164, 255.111.211, 255.111.212, 255.111.213, 255.111.214 w skali 1:1000, pomniejszone do skali 1:2000, uzupełnione mapą ewidencji gruntów w skali 1:5000, powiększoną do skali 1:2000), stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralne części niniejszej uchwały stanowią załączniki:

- 1) rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 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 stanowiące załącznik nr 3.

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

- 1) granica obszaru planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) symbole literowo- cyfrowe terenów, w tym przeznaczenie terenów i klasyfikacja dróg publicznych;

- 5) osie widokowe;
- 6) otwarcia widokowe;
- 7) dominanty plastyczne – kapliczki, krzyże, pomniki;
- 8) stanowiska archeologiczne ze strefą ochrony, umieszczone w ewidencji zabytków, objęte ochroną w planie;
- 9) cmentarz wojenny umieszczony w ewidencji zabytków, objęty ochroną w planie;
- 10) istniejące szpalery drzew na terenie dróg (do zachowania i ewentualnego uzupełnienia);
- 11) projektowane szpalery drzew na terenie dróg;
- 12) istniejące szpalery drzew na terenie działek - do zachowania;
- 13) projektowane szpalery drzew na terenie działek;
- 14) grupy drzew - do zachowania;
- 15) ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo- rowerowe;
- 16) podziały wewnątrz terenów - linie wydzielające części terenów o różnych zasadach zagospodarowania;
- 17) wymiarowanie linii.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

**§ 3. 1.** Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć uchwałę w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów miejscowości Brzóska Brzezińskie;
- 2) obszarze planu – należy przez to rozumieć obszar objęty planem w granicach przedstawionych na rysunku planu;
- 3) terenie - należy przez to rozumieć fragment obszaru planu o określonym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo- cyfrowym;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie przeważające na terenie działki budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy; przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 70% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej lub dla terenów bez zabudowy sposób zagospodarowania terenu nie może zajmować mniej niż 70% powierzchni działki;
- 5) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na terenie działki budowlanej albo na terenie bez prawa zabudowy na warunkach określonych planem; przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu dopuszczalnym nie może być większa niż 30% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej lub dla terenów bez zabudowy sposób zagospodarowania terenu nie może zajmować więcej niż 30% powierzchni działki;
- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na terenie linie określające najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być usytuowany budynek oraz inne budowle nadziemne niebędące liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu w stosunku do linii rozgraniczającej drogi publicznej, drogi wewnętrznej, linii rozgraniczającej drogi – placu, linii rozgraniczającej innego terenu, bez uwzględniania: balkonów, loggii, werand, wykuszy, okapów i nadwieszów oraz ich elementów konstrukcyjnych (słupów), wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m, oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;
- 7) maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni zajętej przez wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej mierzonej po obrysie zewnętrznym w stanie wykończonym, bez tarasów, bez schodów zewnętrznych, bez ramp i podjazdów, oraz bez części podziemnych budynków nie wystających ponad poziom terenu, do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 8) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

- 9) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od poziomu rzędnej drogi publicznej lub drogi wewnętrznej położonej najbliżej wejścia do budynku do najwyższego punktu kalenicy dachu, wyrażoną w metrach oraz w ilości nadziemnych kondygnacji użytkowych;
- 10) maksymalnej szerokości elewacji budynku – należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar poziomy elewacji frontowej budynku wyrażony w metrach, mierzony między skrajnymi narożnikami budynku;
- 11) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi oraz obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest taka działalność, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup>, przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane;
- 12) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć realizację celów publicznych, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 13) osi widokowej – należy przez to rozumieć wyobraźalną prostą kierującą wzrok na charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu lub terenów;
- 14) otwarciu widokowym – należy przez to rozumieć pole widzenia ograniczone budynkami, przedstawione w płaszczyźnie poziomej o liniach zewnętrznych tworzących kąt 90°, kierujących wzrok na określone wnętrza przestrzenne, wyznaczone w promieniu 70 m od wierzchołka otwarcia widokowego oznaczonego na rysunku planu;
- 15) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647 z późn. zm.);
- 16) zabudowie - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków.

2. W odniesieniu do innych określeń użytych w planie i nie ujętych w par. 3, ust. 1, należy stosować definicje zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 2**

### **Zakres obowiązywania planu i przeznaczenie terenów**

§ 4. 1. W planie określa się:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
- 9) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym 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 oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

- 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;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 15) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 16) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 17) zasady i warunki sytuowania ogrodzeń.

2. W planie nie określa się, jako niedotyczących obszaru objętego planem:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych i obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 5. 1. Poszczególnym terenom wyznaczonym w planie liniami rozgraniczającymi przypisuje się określone przeznaczenie, oznaczone na rysunkach planu symbolami literowo- cyfrowymi:

- 1) RM - tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) RM,MN – tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) RU – tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 5) US – tereny sportu i rekreacji;
- 6) R - tereny rolnicze;
- 7) RZ – tereny rolnicze – trwałych użytków zielonych;
- 8) ZC – tereny cmentarzy;
- 9) ZL – tereny lasów;
- 10) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 11) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 12) KD - tereny dróg publicznych;
- 13) KD-P – tereny dróg – placów.

2. Ustala się, że do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym przeznaczają się tereny drogi publicznej o symbolach 1 KDZ, 2 KDZ, 3 KDZ.

3. Ustala się, że do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym przeznaczają się:

- 1) tereny dróg publicznych: KDL, KDD;
- 2) teren 1 US;
- 3) teren 1 ZC w zakresie opieki nad nieruchomościami stanowiącymi zabytki w rozumieniu przepisów odrębnych.

### **Rozdział 3**

#### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 6. 1. Ustala się utrzymanie skali przestrzennej i charakteru istniejącej zabudowy:

- 1) nakazuje się dostosowanie planowanego zagospodarowania do skali istniejącej zabudowy oraz krajobrazu miejscowości poprzez:
  - a) wpisanie nowo projektowanej zabudowy w ukształtowane pierzeje dróg,

- b) zachowanie tradycyjnego rozplanowania budynków w obrębie działki siedliskowej; na terenach zabudowy zagrodowej (RM) nakazuje się usytuowanie budynku mieszkalnego, a na terenach 1 RM i 2 RM – budynku usługowego lub mieszkalnego, w pierwszej linii zabudowy od strony drogi publicznej (KD);
- 2) określa się zasady usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg publicznych (KD), dróg – placów (KD-P), dróg wewnętrznych (KDW) i granic przyległych działek budowlanych poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
- a) ustala się nakaz lokalizowania nowych budynków, budynków rozbudowywanych oraz innych budowli nadziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem lit. b, c,
- b) dopuszcza się przebudowę oraz nadbudowę istniejących budynków oraz innych budowli nadziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, natomiast zakazuje się ich rozbudowy poza wyznaczone linie zabudowy,
- c) linie zabudowy nie odnoszą się do:
- podziemnych części budynków, które nie wystają ponad poziom terenu więcej niż 0,5 m,
  - ramp, pochylni, schodów, podjazdów do budynków lub do kondygnacji podziemnych,
- d) ustala się minimalną odległość lokalizowania zabudowy od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych (KDW) i dróg publicznych (KD) wynoszącą 6 m, jeżeli na rysunku planu nie wyznaczono linii zabudowy;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków i budowli w odległości 1,50 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz, gdy szerokość frontu danej działki jest mniejsza niż 20 m, a na sąsiedniej działce budowlanej istnieje już zainwestowanie mieszkaniowe lub usługowe, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych.
2. Określa się zasady sytuowania ogrodzeń, za wyjątkiem ogrodzeń terenu ZC objętego ochroną w planie:
- 1) ustala się lokalizację ogrodzeń w linii rozgraniczającej drogi, z uwzględnieniem pkt 2-5 oraz ustaleń szczegółowych;
- 2) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek budowlanych (maksymalnie na długości 8 m), dla sytuowania wjazdu bramowego, parkingu, zieleni ozdobnej lub przy przystankach komunikacji zbiorowej;
- 3) w przypadku realizacji budynku z usługami w parterze, dopuszcza się wycofanie ogrodzenia i zlokalizowanie go w linii zabudowy;
- 4) ustala się narożne ścięcia ogrodzeń, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsze jednak niż 5 m x 5 m dla dróg lokalnych (KDL), dojazdowych (KDD), dróg wewnętrznych (KDW) i dojazdów;
- 5) ustala się obowiązek odsunięcia ogrodzeń o co najmniej 1,5 m od krawędzi skarp cieków wodnych i rowów melioracyjnych;
- 6) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych (KD) i dróg wewnętrznych (KDW) wynoszącą 1,4 m od poziomu terenu;
- 7) nakazuje się, aby projektowane ogrodzenia, od strony drogi publicznej 2 KDZ, miały równą wysokość ( $\pm 5\%$ ) w stosunku do przynajmniej jednego z ogrodzeń sąsiednich, spełniającego ustalenia ust. 2 pkt 6, i nawiązywały materiałem i kolorystyką do budynku zlokalizowanego na działce grodzonej;
- 8) ustala się realizację ogrodzenia od strony drogi publicznej (KD), drogi - placu (KD-P) i drogi wewnętrznej (KDW) jako ażurowego w minimum 30% powierzchni tego ogrodzenia, z uwzględnieniem ustaleń ust. 4, z podmurówką do wysokości maksymalnie 0,6 m od poziomu terenu;
- 9) ogrodzenie od strony terenów otwartych RZ, R i ZL powinno być ażurowe w co najmniej 90%, bez podmurówki ciągłej;

10) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów (przęseł) betonowych od strony drogi publicznej (KD), drogi - placu (KD-P) i drogi wewnętrznej (KDW);

11) zakazuje się realizacji ogrodzeń wewnątrz terenów otwartych RZ, ZL i WS, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych.

3. Wyznacza się istniejące – do zachowania i ewentualnego uzupełnienia i projektowane - do nasadzeń, szpalery drzew, mające szczególne znaczenie dla kształtowania przestrzeni dróg publicznych (KD), dróg wewnętrznych (KDW) i innych wnętrz urbanistycznych, zgodnie z rysunkiem planu.

4. Wyznacza się osie widokowe i otwarcia widokowe, zgodnie z rysunkiem planu oraz ustala się zasady zabudowy i zagospodarowania terenów, na których osie lub otwarcia są zlokalizowane oraz terenów przylegających:

1) w odległości 15 m od osi widokowej oraz w otwarciu widokowym ustala się zakaz lokalizowania: reklam i słupów ogłoszeniowych, tymczasowych obiektów budowlanych, drzew oraz zieleni wyższej niż 1 m - za wyjątkiem wyznaczonych w planie szpalerów drzew;

2) w odległości 15 m od osi widokowej i w otwarciu widokowym ustala się nakaz realizacji ogrodzeń poszczególnych działek budowlanych i terenów, jako ażurowych w minimum 60% powierzchni tego ogrodzenia.

#### **Rozdział 4**

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

§ 7. 1. Ustala się zapewnianie warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia, poprzez:

1) zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu i cieków wodnych;

2) konieczność ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem; w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej nakazuje się:

a) gromadzenie gnojówki i gnojowicy w zbiornikach szczelnych,

b) obowiązek stosowania przepisów o nawozach i nawożeniu w sytuacji ich rolniczego wykorzystywania;

3) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane; zakazuje się lokalizowania: stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, chyba, że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;

4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

5) zakaz lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

2. W zakresie ochrony wód i gospodarki wodnej ustala się obowiązek:

1) utrzymania drożności stałych i czasowych cieków wodnych, oznaczonych na rysunku planu;

2) zachowania ciągłości urządzeń melioracyjnych, ich funkcji i sprawności funkcjonowania z zakazem samowolnych przeróbek urządzeń i systemów melioracyjnych, a w tym:

a) w obszarach zmeliorowanych, realizacja zabudowy i zmiany zagospodarowania terenów oraz przebudowy urządzeń melioracyjnych lub zastosowania odpowiednich zabezpieczeń dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania urządzeń i systemów melioracyjnych, wymaga przeprowadzenia postępowania, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) w miejscu krzyżowania się rowów melioracyjnych z drogami ustala się wymóg zachowania przepustowości rowu.

3. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

1) obowiązek traktowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN, jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;

- 2) obowiązek traktowania terenów zabudowy zagrodowej RM oraz terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej RM,MN, jako terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo- usługowe;
- 3) obowiązek traktowania terenów sportu i rekreacji US, jako terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 4) terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych RU nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu.
- 5) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki, na której są wytwarzane.

4. Wyznacza się granice terenów zieleni: tereny rolnicze – trwałych użytków zielonych (RZ) i lasów (ZL), dla których ustala się:

- 1) ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, a w szczególności ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu oraz zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew wyznaczonych na rysunku planu;
- 2) nasadzenia drzew i krzewów, uzupełnianie zieleni, wymianę drzew chorych i zamierających na nowe;
- 3) obowiązek wprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi;
- 4) ochronę cieków wodnych wskazanych na rysunku planu i zachowanie jako otwartych koryt (z wyjątkiem kolizji drogowych).

5. W zakresie ochrony wartościowego drzewostanu ustala się:

- 1) dla terenów dróg publicznych KD i dróg wewnętrznych KDW zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew oraz nasadzenia szpalerów drzew, wyznaczonych na rysunku planu; lokalizacja szpaleru drzew w przekroju drogi może podlegać zmianom; dopuszcza się wymianę drzew chorych i zamierających na nowe;
- 2) dla terenów działek budowlanych ustala się:
  - a) ochronę zieleni przydomowej i istniejącego wartościowego drzewostanu na terenach zabudowy mieszkaniowej (MN, RM i RM,MN) oraz terenie sportu i rekreacji (US), przy czym dopuszcza się możliwość wycinki drzew i krzewów kolidujących z zabudową,
  - b) zachowanie istniejących wartościowych grup drzew oraz zachowanie i uzupełnienie szpalerów drzew na terenie działek, wyznaczonych na rysunku planu; dopuszcza się wymianę drzew chorych i zamierających na nowe.

6. Ustala się zachowanie zbiornika wodnego na terenie sportu i rekreacji US.

7. Ustala się zachowanie miejsc lokalizacji istniejących kapliczek i krzyży przydrożnych, kształtujących krajobraz kulturowy miejscowości, poprzez wyznaczenie dominant plastycznych – kapliczek, krzyży, pomników, zgodnie z rysunkiem planu.

8. Przeznacza się na cele nieleśne, na poszerzenie dróg 1 KDZ, 3 KDL, 4 KDL i 2 KDW, grunty leśne klasy LsIV i LsV, na podstawie decyzji Marszałka Województwa Podlaskiego (pismo Nr DMG-III.7151.30.2014 z dnia 12.05.2014 r.), o łącznej powierzchni 0,1074 ha.

## **Rozdział 5**

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

**§ 8.** 1. Ustala się ochronę obiektu zabytkowego znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków – cmentarza wojennego z okresu I wojny światowej (teren 1 ZC), zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. Ustala się ochronę stanowisk (zabytków) archeologicznych, znajdujących się w ewidencji zabytków (AZP) pod numerami 42-81/5, 42-81/13, 42-81/14, oznaczonych na rysunku planu:

- 1) ochronie podlegają domniemane relikty archeologiczne (obiekty, warstwy i struktury podziemne) stanowiące pozostałości terenowe i ślady osadnictwa pradziejowego i historycznego;
- 2) zasady postępowania przy zmianie sposobu zagospodarowania terenu oraz przy prowadzeniu robót budowlanych i ziemnych w strefie ochrony stanowisk (zabytków) archeologicznych, określają przepisy odrębne.

## Rozdział 6

### Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. 1. W obszarze planu nie występują obszary przestrzeni publicznej.

2. Wyznacza się układ miejsc i terenów publicznie dostępnych, stanowiący system przestrzeni ogólnodostępnych dla wszystkich użytkowników obszaru objętego planem, w skład którego wchodzi:

- 1) główne miejsca i tereny publicznie dostępne obejmujące:
  - a) drogi publiczne zbiorcze 1 KDZ, 2 KDZ i 3 KDZ,
  - b) drogi publiczne lokalne: 1 KDL, 2 KDL, 3 KDL, 4 KDL i 5 KDL,
  - c) drogę – plac 1 KD-P;
- 2) lokalne miejsca i tereny publiczne dostępne obejmujące tereny: dróg publicznych dojazdowych KDD oraz dróg wewnętrznych KDW.
3. Ustala się na terenach wymienionych w ust. 2:
  - 1) zakaz lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych, z wyjątkiem urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu; przy czym nie uważa się za ogrodzenia obiektów małej architektury, takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią;
  - 2) zakaz lokalizacji budynków; przy czym ustalenie nie dotyczy terenu 1 KD-P;
  - 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych, przy czym ustalenie nie dotyczy terenu 1 KD-P;
  - 4) ustala się realizację wydzielonych chodników, z uwzględnieniem pkt 5, jako przestrzeni ruchu pieszego w ciągach komunikacyjnych dróg, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 5) dopuszcza zagospodarowanie terenów 1-3 KDW, 1-3 KDD i 1 KD-P w formie jednej przestrzeni dla ruchu pieszego, rowerowego i kołowego.

## Rozdział 7

### Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 10. 1. W obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości położonych w obszarze planu:

- 1) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych w wyniku scalania i podziału działek budowlanych, wg par.11 ust. 1 pkt 5;
- 2) ustala się minimalne szerokości frontów działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dla terenów zabudowy zagrodowej (RM) oraz terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych (RU) - 25 m,
  - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej (RM,MN) - 20 m,
  - c) dla terenów sportu i rekreacji (US) – 30 m;
- 3) ustala się kąt granicy działki budowlanej w stosunku do przynajmniej jednej drogi publicznej (KD), drogi – placu (KD-P) lub drogi wewnętrznej (KDW) wynoszący 90, z dopuszczalnym odchyleniem o 10; ustalenie nie dotyczy działek narożnych;
- 4) ustala się kąt położenia przynajmniej jednej granicy działki budowlanej narożnej w stosunku do przynajmniej jednej drogi publicznej (KD), drogi – placu (KD-P) lub drogi wewnętrznej (KDW) wynoszący 90, z dopuszczalnym odchyleniem o 10;
- 5) przeprowadzane scalenie i podział nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu;



- 6) ustala się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości z zapewnieniem dla każdej działki dostępu do drogi publicznej oraz uwzględnieniem wydzielenia terenu na niezbędne drogi wewnętrzne;
- 7) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej nie wymaga wydzielania działek budowlanych.

## **Rozdział 8**

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

**§ 11. 1.** Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
  - a) dla budynków mieszkalnych - 12 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
  - b) dla wolno stojących budynków usługowych związanych z zabudową mieszkaniową na terenach RM i RM,MN oraz budynków gospodarczych i garaży na terenach RM i MN, ustala się wysokość zabudowy wynoszącą jedną kondygnację nadziemną bez poddasza użytkowego o maksymalnej wysokości od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do budynku do poziomu okapu - 4,5 m, ustalenie nie dotyczy elewacji szczytowych,
  - c) dla pozostałych budynków - 10 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe);
- 2) poziom posadzki parteru uzależniony od warunków gruntowo-wodnych, lecz nie wyżej niż 0,9 m nad poziomem terenu, a w obszarach zagrożonych powodzią - poziom posadowienia według ustaleń indywidualnych, nie niżej jednak niż 0,5 m powyżej rzędnej zalewowej;
- 3) dla budynków mieszkalnych parterowych oraz parterowych z poddaszem użytkowym ustala się maksymalną wysokość od poziomu terenu do poziomu okapu - 5,5 m, ustalenie nie dotyczy elewacji szczytowych; dla budynków o dwóch kondygnacjach nadziemnych maksymalnej wysokości od poziomu terenu do poziomu okapu - nie ogranicza się;
- 4) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej - nie więcej niż 18 m,
  - b) dla zabudowy usługowej na terenach RU - nie więcej niż 20 m,
  - c) dla zabudowy usługowej na pozostałych terenach - nie więcej niż 15 m,
  - d) dla zabudowy gospodarczej na terenach RM i RU - nie ogranicza się;
- 5) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN oraz terenów zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej 2 RM,MN i 3 RM,MN - 1200 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów zabudowy zagrodowej RM, terenu zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej 1 RM,MN i terenów obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych RU - 1500 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenów sportu i rekreacji US - nie ogranicza się;
- 6) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) ustala się maksymalną wysokość budowli, niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, mierzoną od poziomu rzędnej drogi publicznej lub drogi wewnętrznej położonej najbliżej budowli, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla maksymalnej wysokości zabudowy, z uwzględnieniem pkt 10;
- 10) ustala się maksymalną wysokość budowli, na terenach, dla których nie określono maksymalnej wysokości zabudowy, wynoszącą 25 m;
- 11) ustala się maksymalną wysokość obiektów małej architektury, mierzoną od poziomu terenu przy obiekcie małej architektury do najwyższego punktu tego obiektu, wynoszącą 5 m.

2. Ustala się zasady kształtowania i pokrycia dachów:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej ustala się obowiązek stosowania wyłącznie dachów symetrycznych, z preferencją dla dachów dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 2) dla wolno stojących budynków usługowych ustala się obowiązek stosowania wyłącznie dachów symetrycznych dwuspadowych lub czterospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°;
- 3) dla wolno stojących budynków gospodarczych i garaży, ustala się obowiązek stosowania dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 40° albo symetrycznych dwuspadowych lub czterospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°;
- 4) ustala się obowiązek stosowania pokrycia dachów z materiałów niepalnych w odcieniach czerwieni, brązów i szarości, z preferencją dla kolorów ciemnych.

### **Rozdział 9**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi**

§ 12. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania i ograniczenia w użytkowaniu terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, położonych w obszarze zagrożonym powodzią, oznaczonym na rysunku planu:

- 1) zasady zagospodarowania oraz możliwość wykonywania robót budowlanych oraz lokalizowania obiektów budowlanych regulują przepisy odrębne z zakresu prawa wodnego;
- 2) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów na terenach RZ, RU i R, za wyjątkiem wskazanych na rysunku planu szpalerów drzew;
- 3) zakazuje się lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 4) zakazuje się gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody;
- 5) zakazuje się prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich zbiorowego składowania; ustalenie nie dotyczy urządzeń służących do gromadzenia odpadów komunalnych lokalizowanych w ramach działki budowlanej dla potrzeb gospodarstwa domowego.

### **Rozdział 10**

#### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

§ 13. 1. Ustala się zakaz zabudowy:

- 1) na terenach rolniczych, oznaczonych symbolem R, w związku z występowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej, z dopuszczeniem na terenach gleb klasy IV, V i VI prowadzenia działalności rolniczej oraz działalności agroturystycznej z wykluczeniem zabudowy nierolniczej;
- 2) na terenach rolniczych – trwałych użytków zielonych, oznaczonych symbolem RZ, tworzących korytarze ekologiczne o znaczeniu lokalnym oraz o znaczeniu regionalnym, stanowiących o powiązaniach przyrodniczych gminy z terenami otaczającymi;
- 3) na terenach lasów, oznaczonych symbolem ZL.

2. Wyznacza się zasięg strefy kontrolowanej od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV o szerokości po 19 m w obydwie strony, licząc od osi linii. W strefie kontrolowanej:

- 1) zakazuje się wznoszenia budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) zakazuje się wznoszenia budynków o wysokości zagrażającej zbliżeniem elementów budynku do przewodów linii na odległość mniejszą niż dopuszczają przepisy odrębne;
- 3) zasady wykorzystania terenu oraz wznoszenia budynków, niewymienionych w pkt. 1, określają przepisy odrębne.

3. Wyznacza się zasięg strefy bezpieczeństwa gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 250 mm wynoszący 15 m po obu stronach osi przewodu, dla której ustala się:

- 1) zakaz wznoszenia budynków, urządzania stałych składów i magazynów oraz podejmowania wszelkich działań mogących zagrozić trwałości gazociągu w czasie eksploatacji;
- 2) zakaz lokalizacji przewodów kanalizacyjnych, kanalizacji kablowej, wodociągów, kabli elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych mających bezpośrednie połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt (od skrajni rury, kabla, kanału lub studni);
- 3) dopuszcza się zmniejszenie powyższej odległości do 5m po obu stronach osi gazociągu dla lokalizacji przewodów kanalizacyjnych, kanalizacji kablowej, wodociągowej, kabli elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie mających bezpośredniego połączenia z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt (od skrajni rury, kabla, kanału lub studni);
- 4) zakaz sadzenia roślinności wysokiej (drzewa, wysokie krzewy, itp.) w pasie terenu o szerokości 4 m (po 2 m na każdą stronę od osi gazociągu).

4. Wyznacza się zasięg strefy kontrolowanej od linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV o szerokości po 7,5 m w obydwie strony, licząc od osi linii. W strefie kontrolowanej:

- 1) zakazuje się wznoszenia budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 2) zakazuje się wznoszenia budynków o wysokości zagrażającej zbliżeniem elementów budynku do przewodów linii na odległość mniejszą niż dopuszczają przepisy odrębne;
- 3) zasady wykorzystania terenu oraz wznoszenia budynków, niewymienionych w pkt 1, określają przepisy odrębne.

5. Dla terenów: 3 RM,MN, 1 RM i 7 RM, położonych w sąsiedztwie terenów lasów (ZL), ustala się nakaz zachowania minimalnej odległości budynków od granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 11**

### **Zasady kształtowania systemu komunikacji i organizacji parkowania**

**§ 14.** 1. Określa się zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemu komunikacji na obszarze planu:

- 1) ustala się układ dróg publicznych obejmujących tereny dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KD;
- 2) wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolami KDW oraz dopuszcza się realizację innych dróg wewnętrznych oraz dojazdów, nie oznaczonych na rysunku planu;
- 3) ustala się przebieg linii rozgraniczających tereny komunikacji, określonych w pkt 1 oraz klasyfikację funkcjonalną dróg i zasady obsługi komunikacyjnej terenów, zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych dróg (KD) i dróg wewnętrznych (KDW), zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. W zakresie kształtowania komunikacji kołowej na terenie objętym planem:

- 1) ustala się układ komunikacji kołowej, w skład którego wchodzi:
  - a) drogi zbiorcze 1- 3 KDZ, zaliczone do kategorii dróg powiatowych,
  - b) drogi lokalne: 1 KDL - zaliczona do kategorii dróg powiatowych, 2-5 KDL - zaliczone do kategorii dróg gminnych,
  - c) drogi dojazdowe 1-3 KDD, zaliczone do kategorii dróg gminnych,
  - d) droga – plac 1 KD-P,
  - e) drogi wewnętrzne 1-3 KDW, stanowiące dojazdy do poszczególnych terenów.
- 2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych, KDZ, KDL, KDD i dróg wewnętrznych KDW, ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej) z komunikacją pieszą lub rowerową, z zielenią przydrożną;
- 3) ustala się powiązania obszaru planu z terenami zewnętrznymi poprzez drogi: 1-3 KDZ oraz 1-5 KDL.

3. Ustala się podstawowy układ komunikacji pieszej w przebiegu przez obszar zabudowy wsi, w skład którego wchodzi:

- 1) chodniki jednostronne lub dwustronne, wydzielone w liniach rozgraniczających dróg publicznych (KD);
  - 2) droga – plac 1 KD-P – pieszo-jezdna;
  - 3) drogi wewnętrzne (KDW) - pieszo-jezdne.
4. Ustala się podstawowy układ komunikacji rowerowej na terenie objętym planem:
- 1) ustala się realizację wydzielonej ścieżki rowerowej lub ciągu pieszo- rowerowego w liniach rozgraniczających dróg zbiorczych 1-3 KDZ w ramach szlaku turystycznego pieszo- rowerowego;
  - 2) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni, wydzielonych ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych, dla pozostałych dróg (KD) nie wyszczególnionych w pkt 1 oraz dróg wewnętrznych (KDW).
5. Ustala się zasady obsługi obszaru planu przez komunikację autobusową:
- 1) ustala się zagospodarowanie dróg 1-3 KDZ w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji autobusowej oraz zachowanie lub realizację nowych przystanków autobusowych;
  - 2) dopuszcza się prowadzenie komunikacji autobusowej na terenach dróg publicznych (KD), nie wymienionych w pkt 1.
6. Ustala się zasady lokalizowania parkingów i miejsc postojowych:
- 1) ustala się lokalizację miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 7;
  - 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach dróg publicznych lokalnych (KDL), których szerokość w liniach rozgraniczających wynosi nie mniej niż 12 m;
  - 3) w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów na terenach dróg publicznych ustala się wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wg wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych
7. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe (dla samochodów) realizowane dla nowej zabudowy, rozbudowywanej lub nadbudowywanej części budynku oraz zmiany sposobu użytkowania budynku lub jego części:
- 1) zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna - 1 miejsce postojowe/ 1 budynek mieszkalny;
  - 2) lokal usługowy – 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 1 miejsce na lokal usługowy o powierzchni użytkowej poniżej 50 m<sup>2</sup>;
  - 3) gastronomia – 10 miejsc postojowych/100 konsumentów;
  - 4) usługi z zakresu: sportu i rekreacji nie mniej niż 1 m.p. na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni działki.

## **Rozdział 12**

### **Zasady obsługi infrastrukturą techniczną**

**§ 15. 1.** Określa się następujące zasady usytuowania sieci infrastruktury technicznej, zachowując przepisy odrębne stanowiące względem poszczególnych sieci, oraz zasady modernizacji, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury na obszarze planu:

- 1) w obszarze planu znajdują się sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej: linia wysokiego napięcia 110 kV oraz gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250, dla których obowiązują ustalenia § 13 ust. 2 i 3;
- 2) ustala się rezerwy terenu dla projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych (KD), dróg - placów (KD-P) i dróg wewnętrznych (KDW);
- 3) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg wewnętrznych (KDW), dróg publicznych (KD) i drogi- placu (KD-P) w taki sposób, aby nie kolidowały one z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu;
- 4) dopuszcza się prowadzenie sieci infrastrukturalnych w kanałach zbiorczych technologicznych;

5) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej w przypadku, gdy nastąpi kolizja z projektowaną zabudową, obiektami i zagospodarowaniem terenu, przewidzianymi w planie.

#### 2. Zasady zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z gminnej sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wody (studni) do czasu realizacji sieci wodociągowej.

#### 3. Zasady odprowadzania ścieków:

1) docelowo ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych ze wszystkich obiektów budowlanych, do gminnej sieci kanalizacyjnej, z odprowadzeniem do istniejącej oczyszczalni ścieków w mieście Wysokie Mazowieckie, z uwzględnieniem pkt 2;

2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych albo indywidualnych lub lokalnych oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej.

#### 4. Zasady odprowadzania wód opadowych:

1) dopuszcza się wprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów i z terenów zabudowy mieszkaniowej do ziemi na własnym, nieutwardzonym terenie, w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na tereny sąsiednie, ze wskazaniem wykorzystania wód deszczowych do celów gospodarczych, z uwzględnieniem pkt 2;

2) ścieki opadowe i roztopowe z terenów jezdni, parkingów i terenów o innym użytkowaniu powodującym ich zanieczyszczenie, mogące stanowić potencjalne zagrożenie dla środowiska wodnego zgodnie z obowiązującymi przepisami, należy oczyścić przed odprowadzeniem do ziemi lub wód powierzchniowych;

3) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg publicznych – odprowadzane powierzchniowo do przydrożnych rowów, w sposób dotychczasowy, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;

4) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników retencyjnych wód deszczowych.

5. W zakresie zbiórki, magazynowania i usuwania odpadów komunalnych, ustala się zasady postępowania zgodnie obowiązującymi w tym zakresie przepisami oraz zasadami utrzymania czystości i porządku w gminie, według których:

1) ustala się obowiązek wyposażenia własnej działki budowlanej w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych z zaleceniem prowadzenia ich segregacji przez wytwórcę odpadów i właścicieli nieruchomości;

2) ustala się obowiązek zorganizowanego przekazywania odpadów komunalnych z obszaru planu na składowisko odpadów komunalnych lub do instalacji odzysku i unieszkodliwiania odpadów;

3) ustala się postępowanie z odpadami niebezpiecznymi, w przypadku ich wystąpienia, zgodnie z obowiązującymi przepisami i planem gospodarki odpadami gminy.

#### 6. Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną i sieci elektroenergetycznych:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego lub uzupełnianego układu sieci elektroenergetycznych;

2) dopuszcza się lokalizację nowych wolno stojących oraz wbudowanych stacji transformatorowych, w tym stacji podziemnych;

3) dopuszcza się zmianę linii napowietrznych na kablowe.

#### 7. Zasady zaopatrzenia w gaz:

1) docelowo ustala się pełne pokrycie potrzeb związanych z ogrzewaniem, przygotowaniem ciepłej wody i przygotowywaniem posiłków;

2) dopuszcza się stosowanie zbiorników na gaz płynny w przypadku braku dostępu do sieci gazowej.

#### 8. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu z indywidualnych źródeł ciepła, przy preferencji ekologicznych nośników energii (gaz, olej opałowy, energia elektryczna, biomasa) i instalacji posiadających odpowiedni atest dopuszczający do stosowania ze względu na ochronę powietrza .

### **Rozdział 13**

#### **Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów**

§ 16. 1. Do czasu skablowania napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego - 110kV i średniego – 15kV napięcia, ustala się zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w strefie kontrolowanej od linii elektroenergetycznej wysokiego – 110kV i średniego – 15kV napięcia, wynoszące odpowiednio po 19 m i 7,5 m w obydwie strony linii, licząc od osi linii.

2. Dopuszcza się przebudowę bez możliwości rozbudowy i nadbudowy budynków istniejących, których obecny sposób użytkowania jest niezgodny z przeznaczeniem określonym w planie, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.

### **Rozdział 14**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 17. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1 RM, 2 RM:

##### 1) przeznaczenie terenów:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,

##### b) przeznaczenie dopuszczalne:

- w pasie 30 m wzdłuż drogi 2 KDZ i drogi- placu 1 KD-P, wydzielonym na rysunku planu liniami wydzielającymi części terenów o różnych zasadach zagospodarowania, dopuszcza się lokalizację usług dla ludności i rolnictwa po wyłączeniu gruntów z produkcji rolniczej,
- działalność agroturystyczna w ramach gospodarstwa rolnego lub hodowlanego,
- urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielone dojazdy do działek,

c) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obowiązkowe;

##### 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) realizacja zabudowy mieszkaniowej w formie wolno stojącej z uwzględnieniem ustaleń par. 6 ust. 1 pkt 1 i 3,

b) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych jako wolno stojących lub połączonych z budynkiem mieszkalnym,

c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli stykają się z budynkami gospodarczymi lub garażowymi na sąsiedniej działce budowlanej,

d) maksymalna wysokość zabudowy – wg par. 11 ust. 1 pkt 1-3,

e) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust. 1 pkt 9-11,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 50%,

g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%,

h) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – nie ogranicza się,

i) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,8,

j) maksymalna szerokość elewacji frontowej – wg par. 11 ust. 1 pkt 4,

k) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 6 ust. 1 pkt 2,

- l) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 11 ust. 1 pkt 5,
  - m) zasady lokalizowania ogrodzeń – wg par. 6 ust. 2,
  - n) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 11 ust. 2,
  - o) otwarcie widokowe na terenie 2 KDZ, zgodnie z rysunkiem planu, zasady zagospodarowania terenów przylegających wg par. 6 ust. 4;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg par. 7 ust. 1- 3 i 5;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10;
- 5) obszar zagrożony powodzią na terenie 1 RM, zgodnie z rysunkiem planu, warunki zagospodarowania wg par. 12;
- 6) zasady obsługi terenu:
- a) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych 2 KDZ, 3 KDZ, 1 KDL, 1 KDD, drogi - placu 1 KD-P oraz drogi wewnętrznej 1 KDW,
  - b) zasady lokalizowania miejsc postojowych i wskaźniki miejsc parkingowych – wg par. 14 ust. 6 i 7,
  - c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 15;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) strefa kontrolowana od istniejącej na terenie 1 RM linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, wg par. 13 ust. 4,
  - b) minimalna odległość od granicy lasu (teren 6 ZL), wg par. 13 ust. 5;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu wg par. 16.
2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 3 RM, 4 RM:
- 1) przeznaczenie terenów:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych i ogrodniczych,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - działalność agroturystyczna w ramach gospodarstwa rolnego,
    - urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielone dojazdy do działek;
  - c) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obowiązkowe;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) realizacja zabudowy mieszkaniowej w formie wolno stojącej z uwzględnieniem ustaleń par. 6 ust. 1 pkt 1 i 3,
  - b) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych jako wolno stojących lub połączonych z budynkiem mieszkalnym,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – wg par. 11 ust. 1 pkt 1-3,
  - d) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust. 1 pkt 9-11,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 30%,
  - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
  - g) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – nie ogranicza się,
  - h) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
  - i) maksymalna szerokość elewacji frontowej – wg par. 11 ust. 1 pkt 4,
  - j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 6 ust. 1 pkt 2,

- k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 11 ust. 1 pkt 5,
  - l) zasady lokalizowania ogrodzeń – wg par. 6 ust. 2,
  - m) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 11 ust. 2;
  - n) otwarcie widokowe na terenie 2 KDZ, zgodnie z rysunkiem planu, zasady zagospodarowania terenów przylegających wg par. 6 ust. 4;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg par. 7 ust. 1- 3 i 5;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10;
- 5) obszar zagrożony powodzią, zgodnie z rysunkiem planu, warunki zagospodarowania wg par. 12;
- 6) zasady obsługi terenu:
- a) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych 1 KDZ, 2 KDZ, 2 KDL oraz 3 KDD,
  - b) zasady lokalizowania miejsc postojowych i wskaźniki miejsc parkingowych – wg par. 14 ust. 6 i 7,
  - c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 15;
- 7) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.
3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 5 RM, 6 RM, 7 RM:
- 1) przeznaczenie terenów:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - działalność agroturystyczna w ramach gospodarstwa rolnego lub hodowlanego,
    - urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielone dojazdy do działek,
  - c) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obowiązkowe;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) realizacja zabudowy mieszkaniowej w formie wolno stojącej z uwzględnieniem ustaleń par. 6 ust. 1 pkt 1 i 3,
  - b) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych jako wolno stojących lub połączonych z budynkiem mieszkalnym,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – wg par. 11 ust. 1 pkt 1-3,
  - d) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust. 1 pkt 9-11,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 40%,
  - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - g) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – nie ogranicza się,
  - h) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
  - i) maksymalna szerokość elewacji frontowej – wg par. 11 ust. 1 pkt 4,
  - j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 6 ust. 1 pkt 2,
  - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 11 ust. 1 pkt 5,
  - l) zasady lokalizowania ogrodzeń – wg par. 6 ust. 2,
  - m) kształtowanie i pokrycie dachów - wg par. 11 ust. 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wg par. 7 ust. 1- 3 i 5;



- 4) ochrona stanowiska archeologicznego znajdującego się w ewidencji zabytków (AZP) pod numerem 42-81/14, wg par. 8 ust. 2;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10;
- 6) obszar zagrożony powodzią, zgodnie z rysunkiem planu, warunki zagospodarowania wg par. 12;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) strefa kontrolowana od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 13 ust. 2,
  - b) strefa bezpieczeństwa gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 13 ust. 3,
  - c) minimalna odległość od granicy lasu (teren 7 ZL), wg par. 13 ust. 5;
- 8) zasady obsługi terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej 3 KDL oraz drogi wewnętrznej 3 KDW,
  - b) zasady lokalizowania miejsc postojowych i wskaźniki miejsc parkingowych – wg par. 14 ust. 6 i 7,
  - c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 15;
- 9) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.
  4. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 1 RM,MN:
    - 1) przeznaczenie terenów:
      - a) przeznaczenie podstawowe:
        - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
        - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w postaci budynków jednorodzinnych wolno stojących, po wyłączeniu gruntów z produkcji rolniczej;
      - b) przeznaczenie dopuszczalne:
        - usługi towarzyszące z zakresu: handlu detalicznego, biur, rzemiosła, kultury, gastronomii oraz usługi związane z obsługą ludności i rolnictwa, po wyłączeniu gruntów z produkcji rolniczej,
        - usługi związane z obsługą ruchu turystycznego, po wyłączeniu gruntów z produkcji rolniczej,
        - działalność agroturystyczna w ramach gospodarstwa rolnego lub hodowlanego,
        - urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielone dojazd do działek;
      - c) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obowiązkowe;
    - 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
      - a) realizacja zabudowy mieszkaniowej w formie wolno stojącej z uwzględnieniem ustaleń par. 6 ust. 1 pkt 1 i 3,
      - b) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych jako wolno stojących lub połączonych z budynkiem mieszkalnym,
      - c) maksymalna wysokość zabudowy – wg par. 11 ust. 1 pkt 1-3,
      - d) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust. 1 pkt 9-11,
      - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 40%,
      - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
      - g) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – nie ogranicza się,
      - h) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,8,
      - i) maksymalna szerokość elewacji frontowej – wg par. 11 ust. 1 pkt 4,

- j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 6 ust. 1 pkt 2.
  - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 11 ust. 1 pkt 5,
  - l) zasady lokalizowania ogrodzeń – wg par. 6 ust. 2,
  - m) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 11 ust. 2,
  - n) otwarcie widokowe na terenie 2 KDZ, zgodnie z rysunkiem planu, zasady zagospodarowania terenów przylegających wg par. 6 ust. 4;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg par. 7 ust. 1- 3 i 5;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10;
- 5) obszar zagrożony powodzią, zgodnie z rysunkiem planu, warunki zagospodarowania wg par. 12;
- 6) zasady obsługi terenu:
- a) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych 2 KDZ i 2 KDL,
  - b) zasady lokalizowania miejsc postojowych i wskaźniki miejsc parkingowych – wg par. 14 ust. 6 i 7,
  - c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 15;
- 7) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.
5. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 2 RM,MN i 3 RM,MN:
- 1) przeznaczenie terenów:
- a) przeznaczenie podstawowe:
    - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
    - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w postaci budynków jednorodzinnych wolno stojących, po wyłączeniu gruntów z produkcji rolniczej;
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - usługi towarzyszące z zakresu: handlu detalicznego, biur, obsługi finansowej, rzemiosła, kultury, turystyki, gastronomii, zdrowia, oświaty, wyłącznie w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych, po wyłączeniu gruntów z produkcji rolniczej,
    - usługi związane z obsługą ludności i rolnictwa, po wyłączeniu gruntów z produkcji rolniczej,
    - usługi związane z obsługą ruchu turystycznego, po wyłączeniu gruntów z produkcji rolniczej,
    - działalność agroturystyczna w ramach gospodarstwa rolnego lub hodowlanego,
    - urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielone dojazdy do działek;
  - c) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane; ponadto zakazuje się lokalizowania: stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów, myjni samochodowych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) realizacja zabudowy mieszkaniowej w formie wolno stojącej z uwzględnieniem ustaleń par. 6 ust. 1 pkt 3,
  - b) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych jako wolno stojących lub połączonych z budynkiem mieszkalnym,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – wg par. 11 ust. 1 pkt 1-3,
  - d) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust. 1 pkt 9-11,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 30%,
  - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%,

- g) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – nie ogranicza się,
  - h) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,5,
  - i) maksymalna szerokość elewacji frontowej – wg par. 11 ust. 1 pkt 4,
  - j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 6 ust. 1 pkt 2,
  - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 11 ust. 1 pkt 5,
  - l) zasady lokalizowania ogrodzeń – wg par. 6 ust. 2,
  - m) kształtowanie i pokrycie dachów - wg par. 11 ust. 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wg par. 7 ust. 1- 3 i 5;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10;
- 5) zasady obsługi terenu:
- a) obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej 1 KDZ,
  - b) zasady lokalizowania miejsc postojowych i wskaźniki miejsc parkingowych – wg par. 14 ust. 6 i 7,
  - c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 15;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: minimalna odległość od granicy lasu (teren 1 ZL), wg par. 13 ust. 5;
- 7) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

6. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1 MN i 2 MN:

- 1) przeznaczenie terenów:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w postaci budynków jednorodzinnych wolno stojących,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - usługi towarzyszące z zakresu: handlu detalicznego, biur, obsługi finansowej, rzemiosła, kultury, turystyki, gastronomii, zdrowia, oświaty, wyłącznie w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych,
    - urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielone dojazdy do działek,
  - c) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane; ponadto zakazuje się lokalizowania: stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów, myjni samochodowych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) realizacja zabudowy mieszkaniowej w formie wolno stojącej z uwzględnieniem ustaleń par. 6 ust. 1 pkt 3,
  - b) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych jako wolno stojących lub połączonych z budynkiem mieszkalnym,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – wg par. 11 ust. 1 pkt 1-3,
  - d) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust. 1 pkt 9-11,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 30%,
  - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%,
  - g) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
  - h) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,5,
  - i) maksymalna szerokość elewacji frontowej – wg par. 11 ust. 1 pkt 4,

- j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 6 ust. 1 pkt 2,
  - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 11 ust. 1 pkt 5,
  - l) zasady lokalizowania ogrodzeń – wg par. 6 ust. 2,
  - m) kształtowanie i pokrycie dachów - wg par. 11 ust. 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wg par. 7 ust. 1- 3 i 5;
- 4) ochrona stanowisk archeologicznych znajdujących się w ewidencji zabytków (AZP) pod numerami 42-81/5, 42-81/13, wg par. 8 ust. 2;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10;
- 6) zasady obsługi terenu:
- a) obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej 1 KDZ dla terenów 1-3 MN oraz 4 KDL dla terenu 4 MN,
  - b) zasady lokalizowania miejsc postojowych i wskaźniki miejsc parkingowych – wg par. 14 ust. 6 i 7,
  - c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 15;
- 7) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.
7. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 1 US:
- 1) przeznaczenie terenów:
- a) przeznaczenie podstawowe: teren usług sportu i rekreacji w formie obiektów terenowych i urządzeń towarzyszących,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - zieleń urządzona,
    - urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi dla funkcji podstawowej,
    - dopuszcza się lokalizację sezonowego obiektu tymczasowego o funkcji gastronomicznej, o maksymalnej powierzchni całkowitej – 15 m<sup>2</sup> i wysokości 3,5 m;
- 2) warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
  - b) dopuszcza się lokalizację budowli i obiektów małej architektury,
  - c) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust. 1 pkt 9-11,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 11 ust. 1 pkt 5,
  - f) zasady lokalizowania ogrodzeń – wg par. 6 ust. 2,
  - g) otwarcie widokowe na terenie 2 KDZ, zgodnie z rysunkiem planu, zasady zagospodarowania terenów przylegających wg par. 6 ust. 4;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wg par. 7 ust. 1- 3, 5 i 6;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10;
- 5) zasady obsługi terenu:
- a) obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej 2 KDL,
  - b) zasady lokalizowania miejsc postojowych i wskaźniki miejsc parkingowych – wg par. 14 ust. 6 i 7,
  - c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 15;
- 6) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

8. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 1 RU:

1) przeznaczenie terenów:

a) przeznaczenie podstawowe: zagospodarowanie związane z produkcją rolniczą, obsługą produkcji rolniczej oraz przetwórstwem rolno-spożywczym,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielone dojazdy do działek,

2) warunki zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) zakazuje się lokalizacji zabudowy, przy czym dopuszcza się lokalizację sezonowego obiektu tymczasowego o funkcji związanej z przeznaczeniem podstawowym, o maksymalnej powierzchni całkowitej – 15 m<sup>2</sup> i wysokości 3,5 m,

b) dopuszcza się lokalizację budowli i obiektów małej architektury,

c) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust. 1 pkt 9-11,

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

e) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 11 ust. 1 pkt 5,

f) zasady lokalizowania ogrodzeń – wg par. 6 ust. 2,

g) oś widokowa, zgodnie z rysunkiem planu, zasady zagospodarowania wg par. 6 ust. 4;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wg par. 7 ust. 1- 3;

4) obszar zagrożony powodzią, zgodnie z rysunkiem planu, warunki zagospodarowania wg par. 12;

5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: strefa bezpieczeństwa gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 13 ust. 3;

7) zasady obsługi terenu:

a) obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej 2 KDZ,

b) zasady lokalizowania miejsc postojowych i wskaźniki miejsc parkingowych – wg par. 14 ust. 6 i 7,

c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 15;

8) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

9. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 2 RU:

1) przeznaczenie terenów:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa i zagospodarowanie związane z produkcją rolniczą obsługą produkcji rolniczej oraz przetwórstwem rolno- spożywczym,

b) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielone dojazdy do działek;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

a) realizacja zabudowy w formie wolno stojącej z uwzględnieniem ustaleń par. 6 ust. 1 pkt 3,

b) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli stykają się z budynkami gospodarczymi lub garażowymi na sąsiedniej działce budowlanej,

c) maksymalna wysokość zabudowy – wg par. 11 ust. 1 pkt 1 i 2,

d) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust. 1 pkt 9-11,

e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 60%,

f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%,

g) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – nie ogranicza się,

- h) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
  - i) maksymalna szerokość elewacji frontowej – wg par. 11 ust. 1 pkt 4,
  - j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 6 ust. 1 pkt 2,
  - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 11 ust. 1 pkt 5,
  - l) zasady lokalizowania ogrodzeń – wg par. 6 ust. 2,
  - m) kształtowanie i pokrycie dachów - wg par. 11 ust. 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wg par. 7 ust. 1- 3;
- 4) obszar zagrożony powodzią, zgodnie z rysunkiem planu, warunki zagospodarowania wg par. 12;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 10;
- 6) zasady obsługi terenu:
- a) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych 2 KDZ i 2 KDD,
  - b) zasady lokalizowania miejsc postojowych i wskaźniki miejsc parkingowych – wg par. 14 ust. 6 i 7,
  - c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 15;
- 7) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu wg par. 16.
10. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1-8 R:
- 1) przeznaczenie terenów:
- a) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze, gdzie ustala się na terenach gleb klasy IV, V i VI utrzymanie istniejącego rolniczego użytkowania terenu i prowadzenie produkcji rolniczej z wykluczeniem zabudowy nierolniczej;
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - lokalizacja dróg dojazdowych do pól,
    - zieleń urządzona i izolacyjna,
    - dopuszcza się zalesienie gruntów rolnych gleb klas V i VI przylegających do kompleksów leśnych lub stanowiących enklawy śródleśne,
    - prowadzenie działalności agroturystycznej bez lokalizacji zabudowy;
- 3) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i zabudowy obiektami nie związanymi z produkcją rolniczą i obsługą infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pkt. 4 i 5;
- 4) dopuszcza się na terenach gleb klasy IV, V i VI, poza obszarami zagrożonymi powodzią, tworzenie nowych gospodarstw produkcji rolnej, realizacji zabudowy zagrodowej w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych, z nawiązaniem do skali i gabarytów zabudowy siedlisk istniejących w tych obszarach - dla rolników będących właścicielami gruntów o powierzchni co najmniej średniego gospodarstwa w gminie z nakazem utrzymania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej wysokości zabudowy wynoszącej 10 m, nie więcej niż 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe);
- 5) dopuszcza się na częściach terenów 1 R i 2 R, wydzielonych na rysunku planu liniami wydzielającymi części terenów o różnych zasadach zagospodarowania, od strony drogi publicznej 4 KDL, tworzenie nowych gospodarstw produkcji rolnej, realizacji zabudowy zagrodowej w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych, na działkach o powierzchni co najmniej 3000 m<sup>2</sup> - z nakazem utrzymania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej wysokości zabudowy wynoszącej 10 m, nie więcej niż 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe);
- 6) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wg par. 7 ust. 1, 2 i 5;

- 7) obszar zagrożony powodzią, zgodnie z rysunkiem planu, warunki zagospodarowania wg par. 12;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - strefa kontrolowana od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 13 ust. 2.

11. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1-14 RZ:

1) przeznaczenie terenów:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze trwałych użytków zielonych i wód płynących, w tym: użytki zielone, nieużytki, zadrzewienia pojedyncze i w grupach, niewielkie zalesienia, ciekły wodne z dopuszczeniem:

- lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jeśli wyczerpane zostaną możliwości ich trasowania w powiązaniu z obsługą komunikacyjną,
- prowadzenia ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych z wykorzystaniem istniejących dróg dojazdowych do pól;

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- ekstensywne użytkowanie rolnicze bez prawa zabudowy,
- realizacja zbiorników wodnych „małej retencji” wynikających z regionalnych programów retencji wodnej,
- usługi turystyki i rekreacji bez prawa zabudowy na terenach 7 RZ i 14 RZ;

2) zakazuje się:

- a) realizacji zabudowy, zgodnie z par. 13 ust. 1,
- b) lokalizacji składowisk odpadów stałych i wylewisk płynnych,
- c) lokalizacji zbiorników i rurociągów do magazynowania i transportu paliw, olejów i smarów,
- d) niszczenia, usuwania i zmiany elementów naturalnych, w tym rzeźby terenu,
- e) eksploatacji złóż torfów zalegających w dolinach i obniżeniach terenowych;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wg par. 7 ust. 1, 2, 4 i 5;

4) obszar zagrożony powodzią, zgodnie z rysunkiem planu, warunki zagospodarowania wg par. 12;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- a) strefa kontrolowana od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 13 ust. 2,
- b) strefa bezpieczeństwa gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 13 ust. 3;

6) zakazuje się realizacji ogrodzeń wewnątrz terenów.

12. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1-4 WS:

1) przeznaczenie terenów:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Brok,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli nie ma innej możliwości ich przeprowadzenia,
- komunikacja piesza i rowerowa- mostki, kładki przez rzekę;

2) ustala się zachowanie przebiegu rzeki Brok;

3) zakazuje się niszczenia, usuwania i zmiany elementów naturalnych, w tym rzeźby terenu;

4) zakazuje się realizacji ogrodzeń wewnątrz terenów.

13. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1-8 ZL:

1) przeznaczenie terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe: zieleń leśna przeznaczona do użytkowania leśnego, w tym produkcji leśnej, z uwzględnieniem funkcji ekologicznych lasu, z dopuszczeniem:
  - lokalizacji dróg dojazdowych leśnych i urządzeń związanych z gospodarką leśną,
  - pozostawienia istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) przeznaczenie dopuszczalne dla terenów 1ZL, 3 ZL i 7 ZL: urządzenia z zakresu rekreacji i wypoczynku na terenach leśnych (bez lokalizowania zabudowy), przy czym powierzchnia zajęta przez te obiekty nie może przekraczać 5% powierzchni terenu;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wg par. 7 ust. 4;

3) zakazuje się realizacji ogrodzeń, przy czym nie dotyczy to ogrodzeń koniecznych do prowadzenia gospodarki leśnej.

14. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 1 ZC:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: teren nieczynnego cmentarza,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: zieleń urządzona;

2) ustala się ochronę obiektu zabytkowego znajdującego się w gminnej ewidencji zabytków – cmentarza wojennego – żołnierzy niemieckich z okresu I wojny światowej:

- a) nakazuje się ochronę (zachowanie i restaurację) zabytkowych elementów cmentarza, w tym historycznych elementów ukształtowania terenu cmentarza (odtworzona kompozycja przestrzenna, układ komunikacyjny, układ kwater i mogił),
- b) nakazuje się ochronę (zachowanie i konserwację) zabytkowych krzyży, nagrobków oraz innych elementów małej architektury,
- c) zakazuje się lokalizowania zabudowy, tymczasowych obiektów budowlanych, reklam (za wyjątkiem tablicy informacyjnej obiektu) oraz innych obiektów budowlanych niezwiązanych z utrzymaniem obiektu zabytkowego;

3) ustala się zachowanie miejsca lokalizacji istniejącego krzyża przydrożnego – dominanta plastyczna, zgodnie z rysunkiem planu;

4) dopuszcza się lokalizowanie ogrodzenia zewnętrznego, nawiązującego do ogrodzenia historycznego;

5) ustala się obowiązek kształtowania zieleni w sposób podkreślający historyczne elementy ukształtowania terenu cmentarza.

## **Rozdział 15**

### **Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji**

**§ 18.** 1. Ustala się przeznaczenie terenów KDZ, KDL, KDD, KD-P i KDW pod obsługę komunikacyjną.

2. Dla terenów drogi zbiorczej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-3 KDZ, ustala się:

1) przeznaczenie terenów – tereny dróg publicznych;

2) klasa drogi – droga zbiorcza;

3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1 KDZ – 20,0 m, z dopuszczeniem lokalnych poszerzeń w celu lokalizacji zatok autobusowych, urządzeń odwodnienia powierzchniowego oraz skrzyżowań a także innych elementów wchodzących w zakres przebudowy drogi,
- 2 KDZ – od 18,0 m do 20,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań z 1 KDL i 2 KDL,



- 3 KDZ – szerokość zmienna - do 15,5 m (część w obszarze planu);
  - b) liczba jezdni: 1, o szerokości min. 7 m,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
    - na terenie 1 KDZ– 10%,
    - na terenach 2 KDZ, 3 KDZ – nie ogranicza się,
  - d) chodnik wydzielony co najmniej po jednej stronie,
  - e) komunikacja autobusowa, wg par. 14 ust. 5,
  - f) komunikacja rowerowa, wg par. 14 ust. 4,
  - g) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 9 ust. 2 i 3,
  - h) oś widokowa i otwarcia widokowe, zgodnie z rysunkiem planu oraz zasady zagospodarowania wg par. 6 ust. 4;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg par. 7 ust. 5 i 7;
- 5) infrastruktura techniczna, wg par. 15;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - strefa bezpieczeństwa gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 13 ust. 3;
- 7) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.
3. Dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-4 KDL i 5 KDL (część w obszarze planu), ustala się:
- 1) przeznaczenie terenów – tereny dróg publicznych;
  - 2) klasa drogi – droga lokalna;
  - 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:
    - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu:
      - 1 KDL – 12,0 m (część w obszarze planu),
      - 2 KDL – szerokość zmienna - od 15,0 m do 16,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań z 1 KDL i 2 KDL,
      - 3 KDL – 12,0 m z lokalnym poszerzeniem,
      - 4 KDL – 12,0 m,
      - 5 KDL – szerokość zmienna – do 20,5 m (część w obszarze planu – poszerzenie w rejonie skrzyżowania);
    - b) liczba jezdni: 1,
    - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej:
      - na terenie 2 KDL– 10%,
      - na terenach 1,3,4 i 5 KDL – nie ogranicza się,
    - d) chodnik wydzielony co najmniej po jednej stronie,
    - e) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 9 ust. 2 i 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg par. 7 ust. 2 i 5;
- 5) infrastruktura techniczna, wg par. 15;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - strefa bezpieczeństwa gazociągu wysokiego ciśnienia na terenie 3 KDL, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 13 ust. 3;
- 7) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

4. Dla terenu dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDD (część w obszarze planu), 2 KDD i 3 KDD, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny dróg publicznych;
- 2) klasa drogi – droga dojazdowa;
- 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla:
    - 1 KDD - 8,0 m (część w obszarze planu),
    - 2 KDD – 8,0 m, 13,0 m (część w obszarze planu),
    - 3 KDD – 10,0 m;
  - b) liczba jezdni: 1, przy czym dopuszcza się zagospodarowanie drogi w formie przestrzeni pieszo-jezdnej bez wydzielania jezdni i chodników,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ogranicza się,
  - d) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 9 ust. 2 i 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg par. 7 ust. 2 i 5;
- 5) infrastruktura techniczna, wg par. 15;
- 6) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Dla terenu drogi - placu, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KD-P, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi wewnętrznej - placu;
- 2) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zabudowy i zagospodarowania terenu komunikacyjnego:
  - a) szerokość drogi - placu w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) wyznacza się miejsca prowadzenia komunikacji kołowej – dojazdów o szerokości 6,0 m w zachodniej i południowej części placu – wydzielone na rysunku planu liniami wydzielającymi części terenów o różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) ustala się zagospodarowanie terenu drogi - placu w formie przestrzeni pieszo-jezdnej bez wydzielania jezdni i chodników,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - e) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 9 ust. 2 i 3,
  - f) otwarcie widokowe na terenie, zgodnie z rysunkiem planu, zasady zagospodarowania wg par. 6 ust. 4,
  - g) dopuszcza się realizację budynku handlowo- usługowego w miejscu wyznaczonym na rysunku planu nieprzekraczającymi liniami zabudowy,
  - h) maksymalna wysokość zabudowy – 5 m, nie więcej niż jedna kondygnacja,
  - i) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust. 1 pkt 9-11,
  - j) maksymalna powierzchnia zabudowy na terenie – 12%,
  - k) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 6 ust. 1 pkt 2,
  - l) zakazuje się lokalizowania ogrodzeń terenu oraz ogrodzeń wewnątrz terenu,
  - m) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 11 ust. 2;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg par. 7 ust. 1 i 7;
- 5) infrastruktura techniczna, wg par. 15;
- 6) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

6. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-3 KDW, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, dla:
    - 1 KDW - 8,0 m z placem manewrowym o wymiarach 20,0 x 20,0 m,
    - 2 KDW – 2,0 m (część w obszarze planu) i 10,0 m,
    - 3 KDW – 10,0 m;
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie drogi wewnętrznej w formie przestrzeni pieszo-jezdnej bez wydzielania jezdni i chodników albo wydzielenie jezdni o szerokości min. 5,0 m i chodnika, co najmniej po jednej stronie,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ogranicza się,
  - d) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 9 ust. 2 i 3,
  - e) nakazuje się zapewnić dojścia i dojazdy do działek budowlanych położonych przy drodze wewnętrznej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg par. 7 ust. 5;
- 5) infrastruktura techniczna, wg par. 15;
- 6) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

## **Rozdział 16** **Ustalenia końcowe**

§ 19. 1. Wysokość stawki, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy, ustala się na:

- 1) 30% - dla terenów: 5-7 RM, 1 MN, 2 MN oraz 2 RM,MN i 3 RM,MN;
- 2) 1% - dla terenów: dróg publicznych KD, dróg – placów KD-P oraz terenu US;
- 2) 10% - dla pozostałych terenów, niewymienionych w pkt 1 i 2.

§ 20. Uchwała nr 138/XXXII/06 Rady Gminy Wysokie Mazowieckie z dnia 3 lipca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny miejscowości Brzoški Brzezińskie w gminie Wysokie Mazowieckie (Dz. U. Województwa Podlaskiego Nr 207, poz. 2005) traci moc wyłącznie w części objętej planem.

§ 21. Uchwała nr 146/XXXII/06 Rady Gminy Wysokie Mazowieckie z dnia 3 lipca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego gminy Wysokie Mazowieckie dla przeznaczenia gruntów do zalesienia i ustalenia obszarów z zakazem zabudowy (Dz. U. Województwa Podlaskiego Nr 207 poz. 2013) traci moc wyłącznie w części objętej zmianą.

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

§ 23. Uchwała wymaga ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego i publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Wysokie Mazowieckie.

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

**Przewodniczący Rady Gminy**  
***Sławomir Jan Misiewicz***



**Załącznik nr 2** do uchwały nr 21/IV/15  
Rady Gminy Wysokie Mazowieckie  
z dnia 9 lutego 2015 r.

**Rozstrzygnięcie**

**o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów miejscowości Brzóska Brzezińskie**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445, z 2013 r. poz. 21, poz. 405, poz. 1238, poz. 1446, z 2014 r. poz. 379, poz. 768, poz. 1133, z 2015 r. poz. 22) Rada Gminy Wysokie Mazowieckie stwierdza, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu (w dniach od 28.07.2014 r. do 29.08.2014 r.) i po zakończeniu okresu wyłożenia (w wyznaczonym terminie do 12.09.2014 r.) nie wniesiono żadnych uwag dotyczących projektu planu.

**Załącznik nr 3** do uchwały nr 21/IV/15

Rady Gminy Wysokie Mazowieckie

z dnia 9 lutego 2015 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów miejscowości Brzóska Brzezińskie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Wysokie Mazowieckie oraz zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012 r. Nr 647 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2, 3, 3a, 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 885 z późn. zm.) Rada Gminy Wysokie Mazowieckie określa następujący sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Wysokie Mazowieckie oraz o sposobie ich finansowania:

1. Podstawą realizacji zadań własnych Gminy Wysokie Mazowieckie w zakresie infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego są zapisy:

1) Strategii Rozwoju Gminy Wysokie Mazowieckie do 2020 roku:

a) Cel strategii II.1. Budowa infrastruktury technicznej.

2) Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wysokie Mazowieckie (uchwała Rady Gminy Wysokie Mazowieckie nr 55/VII/11 z dnia 24 czerwca 2011 r.), w którym obszar planu położony jest w następujących obszarach struktury funkcjonalnej:

- M2 – tereny zabudowy wsi;
- M3 – tereny kontynuacji zabudowy i zainwestowania związanego z zabudową zagrodową;
- M4 – tereny rozwoju zabudowy i zainwestowania związanego z zabudową jednorodzinną;
- RZ – tereny trwałych użytków zielonych i wód płynących, tworzących korytarze ekologiczne o znaczeniu lokalnym i o znaczeniu regionalnym;
- R1 – tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- RL – tereny istniejących lasów, przewidziane do użytkowania leśnego.

Studium przewiduje pod zabudowę nowe tereny lub tereny przeznaczone już pod zabudowę w obowiązujących planach miejscowych, ale dotychczas słabo zurbanizowane, stąd konieczność inwestycji gminnych w infrastrukturę techniczną (sieć wodociągowa i kanalizacyjna w całej miejscowości, modernizacja dróg).

2. Rodzaje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Wysokie Mazowieckie, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego:

a) realizacja inwestycji komunikacyjnych z zakresu poszerzenia dróg istniejących lub wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym, oznaczonych w planie symbolami: 2 KDL, 3 KDL, 4 KDL, 1 KDD, 3 KDD,

b) realizacja inwestycji komunikacyjnych z zakresu budowy nowo projektowanej drogi publicznej oznaczonej w planie symbolem 5 KDL.

W przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów miejscowości Brzóska Brzezińskie nie przewiduje się budowy urządzeń infrastruktury technicznej, będących bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu miejscowego.

Zgodnie z par. 15. ust. 2 planu: *ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z gminnej sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wody (studni) do czasu realizacji sieci wodociągowej.*

Zgodnie z par. 15. ust. 3 planu: *docelowo ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych ze wszystkich obiektów budowlanych, do gminnej sieci kanalizacyjnej, z odprowadzeniem do istniejącej oczyszczalni ścieków w mieście Wysokie Mazowieckie, przy czym dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych albo indywidualnych lub lokalnych oczyszczalni ścieków, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej.*

W związku z powyższymi zapisami, realizacja nowej zabudowy po uchwaleniu planu nie jest uwarunkowana istnieniem sieci wodociągowej ani kanalizacyjnej, a zatem nie jest bezpośrednio związana z inwestycjami w systemy infrastruktury technicznej. Należy również pamiętać, iż wydatki związane z budową i utrzymaniem infrastruktury technicznej gmina ponosi niezależnie od ustaleń planu.

3. Zasady finansowania zadań należących do zadań własnych Gminy Wysokie Mazowieckie, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przebiegać będzie w szczególności w oparciu o:

- a) pełny udział środków budżetowych gminy,
- b) częściowy udział środków budżetowych gminy wsparty współfinansowaniem ze środków zewnętrznych pochodzących z:
  - dotacji z budżetu Unii Europejskiej,
  - dotacji z samorządu województwa,
  - dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - kredytów i pożyczek bankowych,
  - innych środków zewnętrznych;
- c) udział inwestorów w ramach porozumień o charakterze cywilno – prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego.

4. Finansowanie zadań należących do zadań własnych Gminy Wysokie Mazowieckie, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przebiegać będzie w oparciu o określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalanych według kryteriów i zasad celowości i oszczędności z zachowaniem zasady uzyskiwania najlepszych efektów z danych nakładów oraz w sposób umożliwiający terminową realizację zadań.

5. Wysokość wydatków z budżetu gminy w poszczególnych latach będzie ustalana w uchwałach budżetowych.