

**UCHWAŁA NR 140/XXXII/06**  
**RADY GMINY WYSOKIE MAZOWIECKIE**

z dnia 3 lipca 2006 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny  
miejscowości Dąbrowa Dzieściel w gminie Wysokie Mazowieckie.**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 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; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r. Nr 17, poz. 128), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266) 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; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006 r. Nr 45, poz. 319) oraz w związku z wykonaniem uchwały Nr 16/III/2002 Rady Gminy Wysokie Mazowieckie z dnia 30 grudnia 2002 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy, ze zmianą zawartą w uchwale Rady Gminy Wysokie Mazowieckie Nr 66/XV/04 z dnia 26 sierpnia 2004 r., uchwała się, co następuje:

**ROZDZIAŁ I**

**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. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny miejscowości Dąbrowa Dzieściel.

2. Plan obejmuje tereny określone na rysunku planu, stanowiącym integralną część niniejszej uchwały, przedstawionym w załączniku graficznym Nr 1 w skali 1:1000 (arkusze Nr 254.224.023, 254.224.024, 254.224.071) dla terenów miejscowości Dąbrowa Dzieściel, określonych dla potrzeb niniejszego planu jako obszar planistyczny miejscowości Dąbrowa Dzieściel.

3. Granice planu wyznaczone są liniami rozgraniczającymi obszarów z zakazem zabudowy i gruntów do zalesienia, o których mowa w § 3 uchwały o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy.

§ 3. 1. Rysunek planu, o którym mowa w § 2 ust. 2 obowiązuje w zakresie:

- 1) przeznaczenia terenów pod różne funkcje;
- 2) przebiegu linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przebiegu linii nieprzekraczalnych zabudowy.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi:

- 1) przebieg napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 2) usytuowanie stacji transformatorowych;
- 3) tereny zagrożone powodzią.

§ 4. 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) obszarze planistycznym – należy przez to rozumieć wydzielony obszar miejscowości Dąbrowa Dzieściel o koncentracji funkcji związanych z realizacją zabudowy;
- 2) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym rodzaju przeznaczenia podstawowego lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem identyfikacyjnym;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób użytkowania terenu, którego udział w użytkowaniu wynosi minimum 60 % udziału powierzchni użytkowej wszystkich budynków znajdujących się w obrębie tego terenu i któremu powinny być podporządkowane inne sposoby użytkowania, określone jako dopuszczalne;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą maksymalny zasięg zabudowy realizowanych lub rozbudowywanych na działce budynków;
- 5) stałej linii ogrodzeń trwałych – należy przez to rozumieć docelową, po rozbudowie, modernizacji, zgodnie z zasadami i na warunkach określonych w przepisach ustawy o drogach publicznych – linię rozgraniczającą drogi publicznej, na której należy usytuować stałe ogrodzenie frontowe;
- 6) zabudowie zagrodowej – należy przez to rozumieć zabudowę budynkiem mieszkalnym i budynkami związanymi z gospodarstwem rolnym w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, spełniającą parametry zabudowy określone w niniejszej uchwale, w przepisach o warunkach technicznych jakie powinny spełniać budynki i ich usytuowanie oraz warunkach technicznych jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie;
- 7) obsłudze produkcji – należy przez to rozumieć zabudowę i urządzenia służące obsłudze produkcji rolniczej, a związanych z zabudową w rodzinnych gospodarstwach rolnych;
- 8) zabudowie usługowej lub związanej z nieuciążliwą działalnością gospodarczą – należy przez to rozumieć działalność, która podlega przepisom ustawy Prawo ochrony środowiska, ale nie wymaga opracowania raportu w sprawie oddziaływania na środowisko;
- 9) działalności produkcyjno-gospodarczej – należy przez to rozumieć działalność, która podlega przepisom ustawy Prawo ochrony środowiska i może być realizowana na wyznaczonych niniejszym planem terenach, po przeprowadzeniu postępowania wymaganego przepisami ochrony środowiska;

- 10) rolniczej działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć działalność w rolnictwie w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych oraz o podatku dochodowym od osób fizycznych, a podlegającej przepisom ustawy Prawo ochrony środowiska;
- 11) usługach publicznych – należy przez to rozumieć zabudowę związaną z realizacją celów publicznych, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami lub zabudowę związaną z usługami użyteczności publicznej;
- 12) infrastrukturze technicznej - należy przez to rozumieć realizację celów publicznych, o których mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami;
- 13) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęłą przez budynek w stanie wykończonym;
- 14) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię ziemi niezabudowaną i nieutwardzoną, umożliwiającą naturalną vegetację roślin;
- 15) zieleni naturalnej – należy przez to rozumieć tereny otwarte łąkowo-pastwiskowe, pozostawione w użytkowaniu zgodnym z ewidencją gruntów.

## **ROZDZIAŁ II**

### **Ustalenia ogólne dotyczące terenów przedstawionych w załączniku Nr 1**

§ 5. 1. Tekstowe ustalenia dotyczące terenów przedstawionych w załączniku Nr 1, stosownie do art. 15 ust. 2, obowiązują w następującym zakresie:

- 1) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 6);
- 2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego (§ 7);
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków (§ 8);
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych (§ 9);
- 5) granice i warunki zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi (§ 10);
- 6) zasady obsługi komunikacyjnej (§ 11);
- 7) zasady obsługi infrastrukturą techniczną (§ 12);
- 8) przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy (§ 13);
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy (§ 15);
- 10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (§ 16);
- 11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 (§ 18).

2. Ustalenia planu nie obejmują:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych i zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych. W obszarze planu nie występują wyżej wymienione tereny podlegające ochronie;

- 2) terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości. Podziały nieruchomości odbywać się będą w trybie indywidualnym, przez właścicieli zgodnie z zasadami i na warunkach określonych w § 14;
- 3) obszarów do rehabilitacji istniejącej zabudowy, rehabilitacja prywatnej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej w złym stanie technicznym będzie przeprowadzana indywidualnie poprzez remonty i wymianę kubatury zamortyzowanych budynków;
- 4) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, w obszarze opracowania nie występują takie m.j. tereny ani obiekty.

3. 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;
- 2) RU - tereny obsługi produkcji rolniczej;
- 3) M, U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej związanej z działalnością usługową lub inną nieuciążliwą działalnością gospodarczą;
- 4) UP - tereny zabudowy związanej z usługami publicznymi, uzupełnione w nawiasach dodatkowym symbolem funkcji użytkowej tych obiektów, jak: (I) - usługi ogólnowiejskie, (O) - usługi oświaty;
- 5) RAG - tereny rolniczej działalności gospodarczej;
- 6) AG - tereny zabudowy związanej z działalnością produkcyjno-gospodarczą i usługową;
- 7) ZN - tereny zieleni naturalnej;
- 8) RP - tereny produkcji rolniczej;
- 9) ZL - tereny lasów;
- 10) Ws - tereny wód powierzchniowych stojących;
- 11) KW - tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 12) KD - tereny komunikacji drogowej publicznej.

#### § 6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) zachowanie charakteru ulic oraz skali istniejącej zabudowy, przez:
- 2) utrzymanie linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dostosowanie nowo projektowanej zabudowy, w tym wysokości zabudowy i nachylenia połaci dachowych do wartościowych przykładów zabudowy w otoczeniu;
- 4) zachowanie tradycyjnego rozplanowania budynków w obrębie działki siedliskowej.

2. Zachowanie istniejących podziałów parcelacyjnych przy ustaleniu minimalnej szerokości działek, jeżeli ustalenia szczegółowe nie wskazują inaczej:

- 1) dla zabudowy zagrodowej 20 m;

2) dla zabudowy jednorodzinnej 18 m.

3. Utrzymanie zasady, według której budynek mieszkalny zajmuje frontową, przyuliczną część działki a w szczególnych sytuacjach:

- dopuszczenie lokalizacji budynków i budowli w odległości 1,50 m od granicy działki lub w granicy działki, z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy, gdy szerokość danej działki jest mniejsza niż minimalna szerokość działki ustalona dla terenów o danej funkcji i istnieje już na niej zainwestowanie mieszkaniowe lub usługowe.

4. Dla budynków planowanych i podlegających przebudowie ustala się:

- 1) maksymalną wysokość budynków mieszkalnych 12,0 m w poziomie kalenicy;
- 2) dla budynków parterowych z poddaszem użytkowym – maksymalna wysokość do poziomu okapu od poziomu terenu – 6,0 m;
- 3) wysokość budynków jednorodzinnych, jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ograniczona do 2-ch kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, poziom parteru uzależniony od warunków gruntowo-wodnych, lecz nie wyżej niż 0,7 m nad poziomem terenu;
- 4) geometria dachów:
  - dachy symetryczne dwu-, czterospadowe, naczółkowe, z preferencją dla dachów dwuspadowych,
  - kąt nachylenia głównych połaci 40° z tolerancją 5°,
  - pokrycie niepalne w kolorach wpisujących się w kolorystykę otoczenia z preferencją dla kolorów ciemnych;
- 5) dla wolnostojących budynków usługowych związanych z zabudową mieszkalną, gospodarczą i garaży ustala się wysokość zabudowy wynoszącą jedną kondygnację nadziemną bez poddasza użytkowego o max. wysokości do poziomu okapu od rzeczywistego poziomu terenu – 4 m, z dachami symetrycznymi o nachyleniu 30° - 45°.

5. Linie ogrodzeń:

- 1) o ile inne ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej, ustalone linie rozgraniczające dróg lokalnych wyznaczają stałe linie ogrodzeń trwałych;
- 2) zaleca się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek dla sytuowania wjazdu bramowego, parkingu, urządzenia przystanku komunikacji zbiorowej, miejsca odpoczynku, zieleni ozdobnej;
- 3) wskazane narożne ścięcia linii ogrodzeń nie mniejsze niż 5 m x 5 m dla dróg lokalnych, dojazdowych i dojazdów;
- 4) ogrodzenia od strony dróg nie powinny być wyższe niż 1,6 m od poziomu terenu, a od drogi głównej nie wyższe niż 1,5 m od poziomu terenu;
- 5) ogrodzenia powinny być realizowane w sposób umożliwiający migracje płazów i drobnych ssaków;
- 6) wymóg stosowania podobnych ogrodzeń, a co najmniej ogrodzeń tej samej wysokości, wzdłuż wydzielonego drogami poprzecznymi odcinka drogi.

## § 7. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Zapewnienie warunków utrzymania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia, przez:

- 1) zakaz lokalizacji, w granicach zwartej zabudowy wsi, inwestycji stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- 2) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu i cieków wodnych, zakaz ten nie dotyczy ścieków pochodzących z własnego gospodarstwa domowego lub rolnego oczyszczonych w gruncie przy zachowaniu przepisów szczególnych;
- 3) uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- 4) przestrzeganie standardów jakości środowiska, w tym:
  - a) dopuszczalnych poziomów niektórych substancji w powietrzu, alarmowych poziomów niektórych substancji w powietrzu oraz marginesów tolerancji dla dopuszczalnych poziomów niektórych substancji (obecnie zawartych w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 6 czerwca 2002 r. - Dz. U. Nr 87, poz. 796 oraz w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 5 grudnia 2002 r. w sprawie wartości odniesienia dla niektórych substancji w powietrzu),
  - b) dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla terenów zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży, co oznacza wymóg uwzględniania wartości progowych poziomów hałasu w następujących terenach: 13RM, 24UP, 9M,U, 10M,U, 11M,U, zgodnie z obowiązującym rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 29 lipca 2004 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku i tab. 1 załącznika do rozporządzenia,
  - c) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki, na której są wytwarzane,

2. Utrzymanie drożności cieków wodnych oraz ciągłości rowów melioracyjnych, z zakazem samowolnych przeróbek rowów, a w tym:

- 1) w obszarach zmeliorowanych, nakaz uzgadniania z zarządzającym siecią wszelkiej zabudowy i zagospodarowania terenów oraz przebudowy sieci drenarskich;
- 2) w miejscu krzyżowania się rowów melioracyjnych z drogami obowiązuje wymóg zachowania ciągłości rowu.

3. Ochronę krajobrazu kulturowego gminy, przez:

- 1) zachowanie starodrzewu, z wyjątkiem egzemplarzy zagrażających bezpieczeństwu ludzi lub obiektów;
- 2) zachowanie cieków i zbiorników wodnych z ich najbliższym naturalnym otoczeniem;
- 3) zachowanie skali zabudowy oraz układu przestrzennego siedlisk.

## § 8. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Ustala się ochronę obiektu zabytkowego znajdującego się w ewidencji, którym jest krzyż przydrożny z 1895 r.

2. Wprowadza się wymóg:

a) utrzymania obiektu,

b) eksponowania obiektu, poprzez:

- zakaz lokalizowania w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów zasłaniających widok na krzyż,

- zakaz lokalizowania w bliskim otoczeniu innych obiektów dysharmonizujących funkcjonalnie z zabytkowym krzyżem.

3. Przy każdorazowym wydawaniu pozwolenia na budowę należy dodatkowo sprawdzić dane dotyczące zabytków w gminnej ewidencji zabytków i postępować zgodnie z przepisami ustawy O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

4. W przypadku odkrycia podczas prac budowlanych przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, iż są one zabytkiem, inwestor i wykonawca robót jest obowiązany:

a) wstrzymać wszelkie prace mogące go uszkodzić lub zniszczyć,

b) zabezpieczyć odkryty przedmiot,

c) niezwłocznie zawiadomić o odkryciu wojewódzkiego konserwatora zabytków lub Wójta Gminy.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Przestrzeniami publicznymi w obszarze miejscowości są:

a) przestrzenie w otoczeniu obiektów użytkowania publicznego,

b) chodniki w ciągach ulic.

2. Urządzenie tych przestrzeni wymaga:

c) estetycznej obudowy, którą tworzą - ogrodzenia, zabudowa, zieleń,

d) odpowiednich szerokości chodników, zgodnych z przepisami odrębnymi,

e) zapewnienia bezpieczeństwa pieszym w miejscach kolizji z ruchem kołowym.

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

§ 10. Granice i warunki zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

1. W obszarze miejscowości Dąbrowa Dzieciół występują tereny zagrożenia powodzią w obrębie terenów zieleni naturalnej oznaczonej symbolem 22 ZN.

2. Stosownie do przepisów ustawy Prawo wodne, na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią, pokazanych na rysunku planu liniami ukośnymi i oznaczonych symbolem ZZ, zabrania się:

3. lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

- 1) gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody;
- 2) prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania;
- 3) w terenach bezpośredniego zagrożenia powodzią, obowiązuje zakaz wznoszenia obiektów budowlanych.

#### § 11. Zasady obsługi komunikacyjnej.

1. Podstawowy układ komunikacyjny miejscowości tworzy system istniejących dróg - powiatowej i gminnych oznaczonych na rysunku planu symbolami KP i KG.

2. Zachowuje się drogi w ich obecnym przebiegu, ustalając parametry funkcjonalno - techniczne, które winny być osiągnięte aby spełniać wymogi określone w przepisach o drogach publicznych i przepisach przeciwpożarowych.

3. Szerokość w liniach rozgraniczających drogi powiatowej Nr 2072B określona na rysunku planu wynika z założenia jej rozbudowy do parametrów wymaganych przepisami szczególnymi i może być za zgodą zarządcy drogi korygowana, bez konieczności zmiany niniejszego planu.

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

5. Utrzymuje się szerokości w dotychczasowych liniach rozgraniczających z możliwością poszerzeń dla lokalizacji urządzeń związanych z funkcjonowaniem drogi, z prowadzeniem urządzeń infrastruktury technicznej lub jej przebudowy do parametrów wymaganych przepisami o drogach publicznych, z zastosowaniem przepisów o gospodarce nieruchomościami.

6. W obrębie terenów zainwestowanych dopuszcza się szerokości w liniach rozgraniczających mniejsze niż przewidują przepisy szczególne, jeżeli uzasadnia to istniejący stan zagospodarowania i na warunkach określonych w przepisach szczególnych oraz uzgodnieniu z zarządcą drogi.

7. Układ komunikacyjny może zostać uzupełniony o odcinki dróg wewnętrznych – zapewniających prawidłową obsługę komunikacyjną poszczególnych terenów o szerokościach dostosowanych do potrzeb lecz nie mniejszych niż określone w przepisach dotyczących dróg pożarowych.

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

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

10. Zachowuje się istniejące ogrodzenia od strony dróg wyznaczając linie rozgraniczające dróg lokalnych, w których winny być sytuowane ogrodzenia po przebudowie drogi do szerokości zgodnych z przepisami o drogach publicznych.



11. W liniach rozgraniczających dróg obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej, z komunikacją pieszą lub rowerową, z wyjątkiem obiektów użytkowanych w czasie budowy.

12. Zasady sytuowania miejsc postojowych:

- 1) na własnych działkach, z zastosowaniem przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się miejsca postojowe w liniach rozgraniczających dróg i ulic dojazdowych, wyłącznie dla zabudowy mieszkaniowej;
- 3) wyposażenie terenów objętych planem w miejsca postojowe dla samochodów;
- 4) 100 % potrzeb parkingowych związanych z projektowanymi inwestycjami w granicach nieruchomości, na której planowana jest inwestycja;
- 5) 2m.p./1 działkę budowlaną;
- 6) sezonowe obiekty handlowe – 20 miejsc postojowych na jeden obiekt;
- 7) gastronomia – 20 miejsc postojowych/100 konsumentów;
- 8) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep;
- 9) zakłady produkcyjne 14 ÷ 16 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

§ 12. Zasady obsługi infrastrukturą techniczną.

1. Zaopatrzenie w wodę w obszarze miejscowości - z komunalnej sieci wodociągowej; przy projektowaniu obiektów i zmiany sposobu użytkowania terenów należy, w projekcie zagospodarowania terenu lub działki, uwzględnić zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z ustaleniami przepisów w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

2. Odprowadzanie ścieków do zbiorczego systemu kanalizacji komunalnej, a do czasu jej realizacji – do lokalnych lub indywidualnych systemów oczyszczania ścieków posiadających atest w zakresie ochrony środowiska.

3. Odprowadzanie 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 po podczyszczeniu, odprowadzane do rowów.

4. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) z istniejącego lub uzupełnianego układu napowietrznych sieci elektroenergetycznych poprzez stacje transformatorowe, których orientacyjne lokalizacje oznaczono na rysunku planu symbolem (Ee);
- 2) zmiana prowadzenia linii NN oraz lokalizacji stacji transformatorowych nie będzie wymagała zmian niniejszego planu;

3) na rysunku planu wniesiono orientacyjne szerokości stref bezpieczeństwa dla zabudowy - od istniejących linii napowietrznych SN 15 kV – 7,5 m od osi linii.

#### 5. Zasilanie w gaz:

- 1) z przewidywanej do realizacji w miejscowości sieci gazowej w miarę zgłaszanych potrzeb;
- 2) linia ogrodzeń nie może przebiegać bliżej niż 0,5 m od gazociągu;
- 3) szafki gazowe dla budownictwa zagrodowego i jednorodzinne powinny być lokalizowane w linii ogrodzeń i otwierane na zewnątrz od strony ulicy.

6. Ogrzewanie - z indywidualnych źródeł ciepła, przy preferencji dla ekologicznych nośników energii (gaz, olej opałowy, energia elektryczna, biomasa) i instalacji posiadających odpowiedni atest dopuszczający do stosowania ze względu na ochronę powietrza, z uwzględnieniem przepisów w sprawie dopuszczalnych poziomów niektórych substancji w powietrzu, alarmowych poziomów niektórych substancji w powietrzu oraz marginesów tolerancji dla dopuszczalnych poziomów niektórych substancji.

#### 7. Gospodarka odpadami stałymi odbywać się będzie zgodnie z:

- 1) obowiązującym w tym zakresie przepisami, oraz
- 2) zasadami utrzymania czystości i porządku w gminie, według których:
  - 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 miejskie miasta Wysokie Mazowieckie;
- 3) lokalizacje pojemników i kontenerów na odpady stałe zgodnie z warunkami określonymi w obowiązujących przepisach dotyczących miejsc gromadzenia odpadów stałych;
- 4) postępowanie z odpadami niebezpiecznymi w przypadku ich wystąpienia zgodnie z obowiązującymi przepisami.

8. Nowe sieci infrastruktury technicznej lokalizowane będą w liniach rozgraniczających dróg, poza jezdnią. W przypadku trudności ich usytuowania sieci w obrębie linii rozgraniczającej drogi, może wystąpić konieczność prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez teren sąsiadujących z drogą działek.

9. Zasilanie obiektów budowlanych z sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z warunkami zaopatrzenia w poszczególne media, określanymi przez dostawcę w trybie wydawania pozwoleń na budowę.

## ROZDZIAŁ III

### Ustalenia szczegółowe dla terenów przedstawionych w załączniku Nr 1

#### Przeznaczenie terenów.

#### Parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, gabaryty obiektów, wskaźniki.

§ 13. 1. Ustala się następujące, według oznaczeń naniesionych na rysunku planu, przeznaczenie terenów pod obsługę komunikacyjną:

- 1) na terenie oznaczonym symbolem 1KD-DP(Z) obowiązują ustalenia:
  - a) utrzymuje się drogę powiatową Nr 2072B w jej dotychczasowym przebiegu,
  - b) utrzymuje się szerokość w liniach rozgraniczających według istniejącego stanu własności z założeniem docelowej modernizacji do 20 m, w celu uzyskania parametrów zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy według rysunku planu,
  - d) stała linia ogrodzeń trwałych 10 m od osi drogi tj. w liniach rozgraniczających wskazanych niniejszym planem;
- 2) na terenach oznaczonych symbolami 2KD-DG(D), 3KD-DG(D), 4KD-DG(D) obowiązują ustalenia:
  - a) utrzymuje się drogi gminne w ich obecnym przebiegu,
  - b) utrzymuje się szerokości w liniach rozgraniczających według istniejącego stanu własności z założeniem przebudowy do szerokości 8 m w liniach rozgraniczających w terenach istniejącej zabudowy,
  - c) nieprzekraczalne linie dla nowej zabudowy 6 m od osi drogi w liniach rozgraniczających ustalonych niniejszym planem,
  - d) stała linia ogrodzeń trwałych, w liniach rozgraniczających ustalonych niniejszym planem tj. 4,0 m od osi drogi;
- 3) na terenie oznaczonym symbolem 5KD-DG(D) obowiązują ustalenia:
  - a) utrzymuje się drogę gminną w jej obecnym przebiegu, jako droga klasy technicznej D,
  - b) utrzymuje się szerokości w liniach rozgraniczających według istniejącego stanu własności z założeniem przebudowy do szerokości w liniach rozgraniczających 10 m w obszarze istniejącej zabudowy,
  - c) nieprzekraczalne linie zabudowy w obszarze istniejącej zabudowy - 6 m od osi drogi,
  - d) stała linia ogrodzeń trwałych w obszarze zabudowy istniejącej - 5 m od osi drogi,
  - e) poza terenem istniejącej zabudowy – szerokość w liniach rozgraniczających 12 m, nieprzekraczalna linia zabudowy 20 m od osi drogi;
- 4) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 6KW obowiązują ustalenia:
  - a) utrzymuje się drogę wewnętrzną w jej dotychczasowym przebiegu, jako ciąg pieszo-jezdny o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z istniejącym stanem władania,
  - b) w przypadku realizacji nowej zabudowy lub wymiany zabudowy na działkach przyległych, linia zabudowy w odległości 10 m od osi drogi;
- 5) na terenie oznaczonym symbolem 7Kw obowiązują ustalenia:
  - a) ustala się drogę wewnętrzną jako ciąg pieszo-jezdny o szerokości w liniach rozgraniczających 6,0 m, z założeniem przebudowy do szerokości 8,0 m,
  - b) w przypadku realizacji nowej zabudowy na terenie 18AG, linia zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej drogi ustalonej niniejszym planem.

2. Na terenach oznaczonych symbolami 9M,U, 10M,U, 11M,U, 12M,U obowiązują ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej związanej z działalnością usługową lub inną nieuciążliwą działalnością gospodarczą;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) lokalizacja budynków gospodarczych i garaży wolnostojących,
  - b) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) zachowuje się istniejącą zabudowę i dopuszcza się rozbudowę, przebudowę i budowę obiektów o których mowa w pkt 1 i 2 o ile nie narusza to zasad zagospodarowania i użytkowania terenu o symbolu M,U i przepisów odrębnych pod warunkiem, że uciążliwość ograniczy się do granic własnej działki,
  - b) obiekt usługowy może być realizowany jako samodzielny z zachowaniem wymogów §7 lub połączony z budynkiem mieszkalnym, zachowując wymogi i parametry ustalone dla budynku mieszkalnego,
  - c) budynki mieszkalne o wysokości 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe, poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkanego do 0,6 m powyżej poziomu terenu,
  - d) dopuszcza się łączenie działek w celu utworzenia działki o odpowiedniej powierzchni,
  - e) powierzchnia zabudowy – do 50 % powierzchni działki,
  - f) powierzchnia biologicznie czynna - min. 30 %.

3. Na terenie oznaczonym symbolami 13RM obowiązują ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa zagrodowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) utrzymuje się istniejącą zabudowę i zagospodarowanie działek z możliwością wymiany lub modernizacji zabudowy oraz realizacji nowych obiektów, związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego, hodowlanego, ogrodniczego,
  - b) dopuszcza się:
    - zmianę sposobu ich użytkowania o ile nie narusza to zasad zagospodarowania i użytkowania terenu o symbolu RM i przepisów odrębnych,
    - użytkowanie zabudowy zagrodowej na potrzeby agroturystyki, obsługi ruchu turystycznego,
    - lokalizację usług związanych z obsługą ludności i rolnictwa jako wbudowanych w budynek mieszkalny albo budynek gospodarczy, wraz z niezbędnymi dla ich obsługi dojazdami, miejscami postojowymi samochodów i dojściami wewnętrznymi,
    - lokalizacje sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - c) wyklucza się:
    - lokalizacje przedsięwzięć mogących powodować przekroczenie norm określonych w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku - dla terenów zabudowy zagrodowej,

- składowania na terenie działki surowców, materiałów, odpadów, opakowań lub paliw;

3) zasady kształtowania zabudowy:

- a) budynki mieszkalne, o maksymalnej wysokości 2 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, budynki gospodarcze i usługowe według wymogów §7,
- b) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego do 0,7 m powyżej poziomu terenu,
- c) główne wymiary budynków powinny zachowywać skalę zabudowy istniejącej w otoczeniu,
- d) nachylenie głównych połaci dachowych budynków mieszkalnych, jednakowe dla głównych połaci,
- e) powierzchnia zabudowy – do 60 % powierzchni działki,
- f) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 %.

4. Na terenach oznaczonych symbolami 14RU, 15RU obowiązują ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy związanej z obsługą produkcji rolniczej;

2) zasady użytkowania terenu:

- a) utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością rozbudowy, wymiany lub modernizacji zabudowy oraz realizacji nowych obiektów związanych z obsługą gospodarstw rolnych,
- b) dopuszcza się:
  - zmianę sposobu użytkowania obiektów w ramach przedsięwzięć związanych z produkcją rolniczą, z wykluczeniem mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obowiązkowe,
  - lokalizację dróg wewnętrznych, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - łączenie działek dla uzyskania wymaganej dla przeznaczenia i użytkowania tego terenu powierzchni;

3) zasady zagospodarowania terenu:

- a) realizacja nowej zabudowy w formie wolnostojącej lub zwartej z zachowaniem przepisów odrębnych,
- b) miejsca parkingowe związane z obsługą terenu w obszarze własnej działki według ustaleń § 11,
- c) obsługa komunikacyjna terenu za pośrednictwem dróg wewnętrznych;

4) zasady kształtowania zabudowy:

- a) gabaryty i poziomy posadowienia warunkowane względami użytkowymi oraz wymogami warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie a także warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie, lecz nie wyższe niż:
- b) dla nowych budynków do 12 m od poziomu terenu do poziomu kalenicy dachu,
- c) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20 % powierzchni terenu.

5. Na terenie oznaczonym symbolem 16UP (I) obowiązują ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług ogólnie wiejskich, w stanie istniejącym budynek strażnicy OSP wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, modernizacji, wymiany kubatury oraz realizacji nowych obiektów;
- 3) dopuszcza się:
  - a) zmianę sposobu użytkowania terenu z zaleceniem zachowania przeznaczenia dla usług publicznych,
  - b) zagospodarowanie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą ulicę a linią nieprzekraczalną zabudowy dla potrzeb użytkowania publicznego, stwarzające możliwości okazjonalnego lub stałego użytkowania jako przestrzeni publicznej, ogólnodostępnej,
  - c) wskazane urządzenie ogólnodostępnego parkingu w części północno - wschodniej działki bez powodowania kolizji dla funkcjonowania obiektu podstawowego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
  - a) wysokość budynków o funkcji administracyjnej do 2-ch kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe, gabaryty obiektów i urządzeń technologicznych warunkowane przepisami odrębnymi,
  - b) zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) obsługa komunikacyjna terenu z drogi 1KD,
  - d) powierzchnia zabudowy – do 40 % powierzchni działki,
  - e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 20 %.

6. Na terenie oznaczonym symbolem 17 RAG obowiązują ustalenia:

- 2) przeznaczenie podstawowe: teren zagospodarowania i zabudowy związanej z prowadzeniem rolniczej działalności gospodarczej;
- 3) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) lokalizacja budynków i urządzeń służących aktywności usługowej (sprzedaży) na bazie prowadzonego gospodarstwa,
  - b) lokalizacja dróg wewnętrznych dojazdowych niezbędnych dla prowadzenia produkcji rolniczej,
  - c) nie dopuszcza się lokalizacji zabudowy mieszkalnej za wyjątkiem wbudowanego w zabudowę dla funkcji podstawowej - mieszkania dla właściciela lub zarządcy o powierzchni nieprzekraczającej 15 % powierzchni użytkowej tego obiektu,
  - d) dopuszcza się wydzielenie terenu dla lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV;
- 4) zasady zagospodarowania terenu:
  - a) gabaryty i poziomy posadowienia warunkowane względami użytkowymi oraz wymogami warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie a także warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie, lecz nie wyższe niż 12 m do poziomu kalenicy dachu,
  - b) możliwość zmiany sposobu użytkowania obiektów w ramach przedsięwzięć związanych z produkcją rolniczą,

c) wycinka drzew i krzewów ograniczona wyłącznie do usytuowania nowo powstających obiektów kubaturowych,

d) miejsca parkingowe związane z obsługą terenu w obszarze własnej działki;

5) zasady kształtowania zabudowy:

a) obsługa komunikacyjna z drogi 5KD - DG(D) z dopuszczeniem realizacji dróg wewnętrznych spełniających wymogi przepisów przeciwpożarowych,

b) nieprzekraczalne linie zabudowy – 20 m od osi drogi o symbolu 5KD,

c) miejsca parkingowe w obrębie własnej działki,

d) powierzchnia zabudowy nie ustala się, jest ona zależna od rodzaju produkcji,

e) powierzchnia biologicznie czynna – min. 30 %.

6. Na terenie określonym symbolem 18AG obowiązują ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: zachowuje się istniejące użytkowanie terenu i zabudowy związanej z działalnością gospodarczą i usługową o uciążliwości ograniczonej do granic działki;

2) przeznaczenie dopuszczalne: lokalizacja funkcji administracyjnej związanej z obsługą funkcji podstawowej z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela lub zarządcy,

a) lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) zieleń urządzona i izolacyjna;

3) wyklucza się:

a) zabudowę i użytkowanie obiektów o wyłącznej funkcji mieszkalnej lub podstawowej funkcji mieszkalnej,

b) składowanie jakichkolwiek odpadów, składowanie złomu, lokalizowanie składowisk pojazdów,

c) wykonywanie ogrodzeń z prefabrykatów betonowych od strony dróg publicznych;

4) zasady zagospodarowania terenu:

a) obsługa komunikacyjna z drogi 1KD- DP(Z),

b) realizacja zabudowy w odległości min. 20,0 m od osi drogi 1KD,

c) usytuowanie parkingów w obszarze własnej działki, poza linią rozgraniczającą drogi,

d) ogrodzenie działki w granicy z terenem drogi publicznej o symbolu 1KD musi być wykonane jako ażurowe z prześwitami na minimalnie 50 % powierzchni,

e) powierzchnia zabudowy – do 40 %,

a) powierzchnia biologicznie czynna - min. 30 %.

8. Na terenie oznaczonym symbolem 19 RP obowiązują ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny produkcji rolniczej, hodowlanej, ogrodniczej;

2) przeznaczenie dopuszczalne – lokalizacja budynków i urządzeń służących aktywności usługowej (sprzedaży) na bazie prowadzonego gospodarstwa rolnego, pod warunkiem dostępu do drogi publicznej;

3) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- a) dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych dla obsługi terenu o parametrach określonych w § 11,
- b) dopuszcza się realizację zabudowy wyłącznie dla obsługi produkcji rolniczej z warunkiem dostępu do drogi publicznej,
- c) gabaryty i poziomy posadowienia warunkowane względami użytkowymi oraz warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie, o wysokości nie przekraczającej 11 m od poziomu terenu do poziomu kalenicy dachu, poziomy posadowienia parteru nie wyżej niż 0,8 m od poziomu rzeczywistego terenu,
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi 1KD zgodnie z rysunkiem planu, od drogi 5KD – 20 m od osi drogi,
- e) wycinka drzew i krzewów ograniczona wyłącznie do usytuowania nowo powstających obiektów kubaturowych.

9. Na terenie oznaczonym symbolem 20Ws ustala się przeznaczenie podstawowe: zbiornik wód otwartych do zachowania.

10. Na terenie oznaczonym symbolem 21Ws ustala się przeznaczenie podstawowe: zbiornik wód otwartych do zachowania wraz z jego naturalnym obrzeżem.

11. Na terenach określonych symbolem 22ZN obowiązują ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny otwarte łąkowo-pastwiskowe wraz z wodami płynącymi z zakazem jakiegokolwiek zabudowy;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) pozostawia się tereny w obecnym zagospodarowaniu,
  - b) obowiązują ustalenia § 8 ust. 2;

12. Na terenach określonych symbolem 23U obowiązują ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zachowuje się teren i obiekt usług ogólnowiejskich, w stanie istniejącym zlewnia mleka;
- 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się zmianę użytkowania terenu z zaleceniem zachowania przeznaczenia dla funkcji usług ogólnowiejskich,
  - b) powierzchnia zabudowy – do 60 % powierzchni działki,
  - c) powierzchnia terenów biologicznie czynnych - min. 20 %,
  - d) obsługa komunikacyjna z drogi 1KD.

13. Na terenie oznaczonym symbolem 24UP(O) obowiązują ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zachowuje się teren i obiekt usług oświaty, w stanie istniejącym szkoła podstawowa;
- 2) zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
  - a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, modernizacji, wymiany kubatury,



- b) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania terenu i obiektu z zaleceniem zachowania przeznaczenia dla usług publicznych,
- c) wysokość zabudowy do 3-ch kondygnacji nadziemnych plus poddasze użytkowe,
- d) obsługa komunikacyjna terenu z drogi 1KD,
- e) zachowanie linii rozgraniczających ulic oraz linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- f) powierzchnia zabudowy - do 40 % powierzchni działki,
- g) powierzchnia biologicznie czynna w formie zieleni urządzonej - min. 20 %.

14. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 25ZL ustala się przeznaczenie: teren lasu, zachowanie istniejącego użytkowania, prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzenia lasu.

#### § 14. Warunki i zasady scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

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

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

- 1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę dopuszcza się podziały wtórne umożliwiające powiększenie działki sąsiedniej lub wydzielenia niezależnej pod warunkiem:
  - a) zapewnienia dostępu do drogi publicznej oraz sieci i urządzeń uzbrojenia terenu zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami szczególnymi i ustaleniami planu,
  - b) minimalna powierzchnia wydzielonej działki zagrodowej nie powinna być mniejsza niż 2500 m<sup>2</sup>, jednorodzinnej z zabudową usługową 1200 m<sup>2</sup>,
  - c) na obydwu 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 rolniczych dopuszcza się podziały działek wyłącznie na potrzeby gospodarki rolnej i obsługi 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.

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

- na obszarze objętym planem ustala się zakaz zabudowy na terenach trwałych użytków zielonych stanowiących element korytarza ekologicznego - o symbolu 22ZN.

§ 16. 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 zagospodarowania, urządzania i użytkowania gruntów nie ustala się.

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

1. W budynkach usługowych, użyteczności publicznej oraz mieszkalnych, w zabudowie zagrodowej i zabudowie jednorodzinnej 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.

#### **ROZDZIAŁ IV**

#### **Przepisy końcowe**

§ 18. W razie zbycia terenu przez właściciela nieruchomości lub użytkownika wieczystego określa się stawkę procentową wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 10 %.

§ 19. 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).

§ 20. Załącznikiem do niniejszej uchwały jest rozstrzygnięcie w zakresie:

1. Sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury oraz zasad ich finansowania – załącznik Nr 2.

2. Do przedłożonego do uchwalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny miejscowości Dąbrowa Dzieńciel, wyłożonego do publicznego wglądu w terminie od 18 kwietnia 2006 r. do 19 maja 2006 r. i następnie w terminie wyznaczonym do wnoszenia uwag - do 9 czerwca 2006 r., nie wpłynęły żadne uwagi, w związku z czym rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do planu nie podejmuje się.

§ 21. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady

Andrzej Gołaszewski

**Załącznik Nr 2**

do uchwały Nr 140/XXXII/06

Rady Gminy Wysokie Mazowieckie

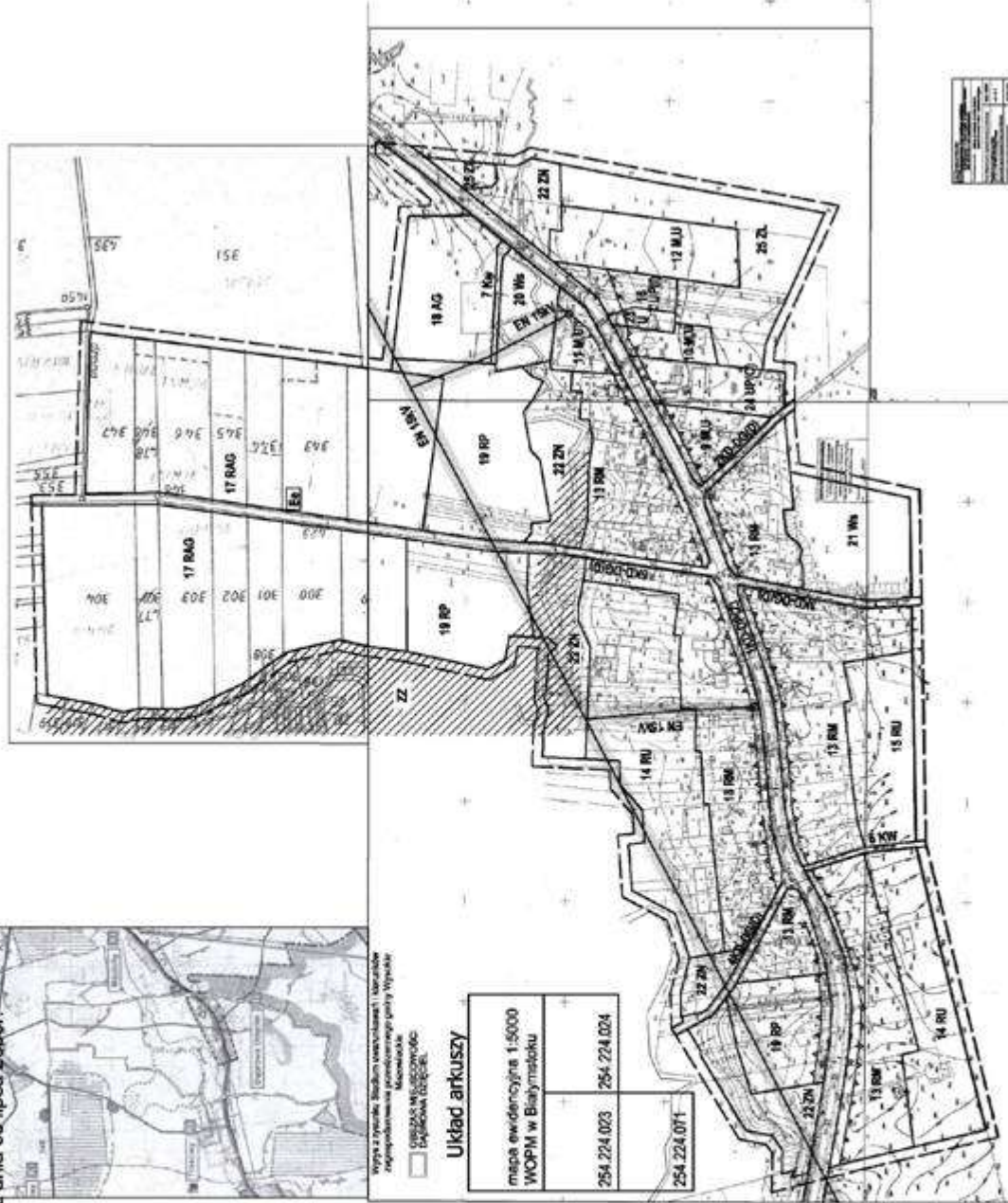
z dnia 3 lipca 2006 r.

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBSZAR PLANISTYCZNY MIEJSCOWOŚCI DĄBROWA DZIECIEL

RYSYNEK PLANU pomniejszenie ze skali 1:1000

ZALĄCZNIK NR 1 do uchwały nr 140/XXXII/06

Rady Gminy WYSOKIE MAZOWIECKIE z dnia 03 lipca 2006r.



- LEGENDA:**
- GRANICE PLANISTYCZNE
    - GRANICE OGRANICZAJĄCE
    - GRANICE OGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH KATEGORIACH RACJONALNOŚCI
  - LINIE ZABUDOWY
    - LINIA REKONSTRUKCYJNA ZABUDOWY
  - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH
    - KD-DROGI
    - CIĄGI FORMACYJNE BOKSOWE
    - CIĄGI ŚMIEKOWE
    - CIĄGI ŚMIEKOWE DOBRODRO
    - CIĄGI ŚMIEKOWE DOBRODRO
    - CIĄGI ŚMIEKOWE DOBRODRO
    - CIĄGI ŚMIEKOWE DOBRODRO

- SYMBOLY IDENTYFIKACYJNE TERENÓW**
- RU - TERENY ZABUDOWY ZAMKOWEJ
  - RAG - TERENY ROZBUDOWY AKTYWNEJ
  - AG - TERENY ZABUDOWY ZAPLANOWANEJ
  - RU - TERENY ZABUDOWY ZAMKOWEJ
  - RP - TERENY ROZBUDOWY
  - ZN - TERENY ZABUDOWY ZAPLANOWANEJ
  - MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ
  - LP - TERENY WOSK PUBLICZNYCH
  - W - TERENY WOSK OBYWATELSTWA
  - ZL - TERENY LASOWY
- INFRASTRUKTURA TECHNICZNA**
- STACJE TRANSFORMACYJNE IŚ i WY
  - STACJE
  - LIWIE ŚREDNIEGO CIŚNIENIA IŚ i WY
  - LIWIE ŚREDNIEGO CIŚNIENIA IŚ i WY
- OGRANICZENIA DLA UŻYTKOWNIKA**
- ZZ - TERENY ZABUDOWY FUNKCYJNEJ

**Układ arkuszy**

mapa ewidencyjna 1:5000	254.224.023	254.224.024
WOPM w Białymstoku		
	254.224.023	254.224.024

1	2	3	4
5	6	7	8
9	10	11	12
13	14	15	16
17	18	19	20
21	22	23	24
25	26	27	28
29	30	31	32
33	34	35	36
37	38	39	40
41	42	43	44
45	46	47	48
49	50	51	52
53	54	55	56
57	58	59	60
61	62	63	64
65	66	67	68
69	70	71	72
73	74	75	76
77	78	79	80
81	82	83	84
85	86	87	88
89	90	91	92
93	94	95	96
97	98	99	100

## Załącznik Nr 2

do uchwały Nr 140/XXXII/06

Rady Gminy Wysokie Mazowieckie

z dnia 3 lipca 2006 r.

### ROZSTRZYGNIĘCIE

**w sprawie sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny miejscowości Dabrowa Dzieciel w gminie Wysokie Mazowieckie**

Stwierdza się, że na terenie objętym planem przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej. Zgodnie z art. 20 ust. 1 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 układu miejskiego m.Wysokie Mazowieckie o długości ok. 1800 m, w przebiegu określonym w koncepcji gospodarki ściekami gminy Wysokie Mazowieckie – wariant I.	Środki własne Budżetu Gminy + zewnętrzne źródła finansowania w latach 2007-2010. (szacunkowe koszty realizacji określone w prognozie skutków finansowych wg cen 2006 r.)