



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA PODLASKIEGO

---

Białystok, dnia 1 września 2016 r.

Poz. 3407

### UCHWAŁA NR 130/XVIII/16 RADY GMINY WYSOKIE MAZOWIECKIE

z dnia 27 lipca 2016 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów miejscowości Michałki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r. poz. 446) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961), w związku z wykonaniem uchwały nr 164/XVI/12 Rady Gminy Wysokie Mazowieckie z dnia 25 kwietnia 2012 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów miejscowości Michałki, Rada Gminy Wysokie Mazowieckie stwierdzając, że niniejszy plan jest zgodny z ustaleniami 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 Michałki, zwany dalej planem.

2. Granice obszaru planu, wskazano na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:2000 (arkusze mapy zasadniczej Nr 254.222.232, 254.222.243, 254.222.241, 254.222.184, 254.222.193, 254.222.182, 254.222.191, 254.222.143, 254.222.093, 254.222.134 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 ulic publicznych;
- 5) stanowiska archeologiczne umieszczone w ewidencji zabytków objęte ochroną w planie;

- 6) istniejące szpalery drzew na terenie ulic do zachowania i ewentualnego uzupełnienia;
- 7) projektowane szpalery drzew na terenie ulic;
- 8) istniejące szpalery drzew na terenie działek do zachowania;
- 9) wartościowe drzewa – do zachowania;
- 10) obszary powiązań przyrodniczo- klimatyczno- wodnych;
- 11) osie widokowe;
- 12) otwarcia widokowe;
- 13) kapliczka do zachowania;
- 14) ścieżki rowerowe;
- 15) wymiarowanie linii;
- 16) linia elektroenergetyczna WN 110 kV;
- 17) linia elektroenergetyczna SN 15 kV;
- 18) gazociąg wysokiego ciśnienia;
- 19) gazociąg projektowany;
- 20) kanalizacja projektowana;
- 21) wodociąg istniejący/ projektowany
- 22) granice strefy uciążliwości od linii elektroenergetycznej WN, SN;
- 23) granice strefy bezpieczeństwa gazociągu wysokiego ciśnienia;
- 24) granice obszarów zagrożonych powodzią.

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 Michałki;
- 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 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 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) maksymalnej szerokości elewacji budynku – należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar poziomy elewacji frontowej budynku wyrażony w metrach, mierzony między skrajnymi narożnikami budynku;
- 10) usługach – należy przez to rozumieć obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest działalność służąca zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związana z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi, 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;
- 11) osi widokowej – należy przez to rozumieć wyobraźną prostą kierującą wzrok na charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu lub terenów;
- 12) 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;
- 13) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.);
- 14) 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 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 oznaczeniami cyfrowymi oraz oznaczeniami literowymi:

- 1) RM - tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) MNE – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej;
- 4) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;
- 5) AG – tereny działalności produkcyjno-gospodarczej i usługowej;
- 6) RZ - tereny trwałych użytków zielonych;
- 7) RZ/WS - tereny trwałych użytków zielonych i zbiorników wodnych;
- 8) R - tereny rolnicze;
- 9) ZL – tereny lasów;
- 10) ZP – tereny zieleni urządzonej;
- 11) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 12) KP – tereny parkingów wydzielonych;
- 13) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 14) KD - tereny dróg publicznych.

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

3. Ustala się, że do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym przeznaczają się tereny dróg publicznych: 3-4 KDL, 1-7 KDD i 9 KDD.

### **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 uliczne;
  - b) zachowanie tradycyjnego rozplanowania budynków w obrębie działki siedliskowej; na terenach zabudowy zagrodowej (RM) nakazuje się usytuowanie budynku mieszkalnego w pierwszej linii zabudowy od strony drogi publicznej (KD);

- 2) określa się zasady usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg publicznych (KD), dróg wewnętrznych (KDW) i granic przyległych działek budowlanych poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:
    - a) ustala się nakaz lokalizowania nowych budynków i 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) budynki z podcieniami w parterach należy lokalizować tak, aby zewnętrzna krawędź podcienia znajdowała się po wewnętrznej stronie nieprzekraczalnej linii zabudowy,
    - d) 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,
    - e) 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, lub w przypadku budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej na wskazanych w ustaleniach szczegółowych terenach MN i MN/U, z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych.
2. Określa się zasady lokalizowania ogrodzeń:
- 1) ustala się lokalizację ogrodzeń w linii rozgraniczającej drogi, z uwzględnieniem pkt. 2-6 oraz ustaleń szczegółowych;
  - 2) ustala się lokalizację ogrodzeń terenów położonych wzdłuż drogi publicznej:
    - a) 1 KDZ w odległości 15 m od osi drogi,
    - b) 3 KDD i 9 KDD w odległości 5 m od osi drogi;
  - 3) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek budowlanych (maksymalnie na długości 6 m), dla sytuowania wjazdu bramowego, parkingu, zieleni ozdobnej lub przejścia dla pieszych;
  - 4) w przypadku realizacji budynku z usługami w parterze, dopuszcza się wycofanie ogrodzenia i zlokalizowanie go w linii zabudowy;
  - 5) ustala się narożne ścięcia linii ogrodzeń, zgodnie z rysunkiem planu, nie mniejsze jednak niż 5 m x 5 m dla dróg lokalnych (KDL), dojazdowych (KDD) i dojazdów;
  - 6) ustala się obowiązek odsunięcia ogrodzeń o co najmniej 1,5 m od krawędzi skarp cieków wodnych i rowów melioracyjnych;
  - 7) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych i dróg wewnętrznych wynoszącą 1, 5 m od poziomu terenu, a od strony drogi o symbolu 1 KDL i 3 KDL - 1,3 m;
  - 8) nakazuje się, aby projektowane ogrodzenia, od strony dróg publicznych 1-4 KDL, miały równą wysokość ( $\pm 5\%$ ) w stosunku do przynajmniej jednego z ogrodzeń sąsiednich, spełniającego ustalenia ust. 2 pkt 7, i nawiązywały materiałem i kolorystyką do budynku zlokalizowanego na działce ogrodzonej;
  - 9) ustala się realizację ogrodzenia od strony drogi publicznej (KD) 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;

- 10) ogrodzenie od strony terenów otwartych RZ, RZ/WS, R i ZL powinno być ażurowe w co najmniej 90%, bez podmurówki ciągłej;
- 11) zakazuje się realizacji ogrodzeń z prefabrykowanych elementów (przęseł) betonowych od strony drogi publicznej (KD) i drogi wewnętrznej (KDW);
- 12) zakazuje się realizacji ogrodzeń wewnątrz terenów zieleni urządzonej ZP oraz terenów otwartych RZ, ZL, RZ/WS i WS.

3. Wyznacza się istniejące - do zachowania i ewentualnego uzupełnienia i projektowane - do nasadzeń szpalery drzew mające szczególne znaczenie dla kształtowania przestrzeni dróg publicznych (KD) i innych wewnątrz 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 obiektów przesłaniających, a w szczególności: reklam i słupów ogłoszeniowych oraz tymczasowych obiektów budowlanych; drzew oraz zieleni wyższej niż 1 m - za wyjątkiem wyznaczonych w planie szpalerów drzew oraz istniejących na terenie 1 RZ/WS 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; ustalenie nie dotyczy terenów działalności produkcyjno-gospodarczej i usługowej (tereny AG);
- 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 i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej MNE, jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową;
- 2) obowiązek traktowania terenów zabudowy zagrodowej RM oraz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MN/U, jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo- usługowe;
- 3) obowiązek traktowania terenów zieleni urządzonej ZP, jako terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 4) terenów działalności produkcyjno- gospodarczej i usługowej AG 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: trwałych użytków zielonych (RZ), trwałych użytków zielonych i zbiorników wodnych (RZ/WS), wód powierzchniowych śródlądowych (WS), zieleni urządzonej (ZP) i lasów (ZL), dla których ustala się:

- 1) ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, a w szczególności ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 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), a w szczególności rzeki Brok (tereny 1-2 WS);
- 5) zachowanie zbiornika wodnego na terenie 1 RZ/WS.

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 szpalera drzew w przekroju ulicy 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, szczególnie na terenach zabudowy mieszkaniowej (MN, MNE, RM), przy czym dopuszcza się możliwość wycinki drzew i krzewów kolidujących z zabudową,
  - b) zachowanie istniejących wartościowych drzew oraz szpalerów drzew na terenie działek, wyznaczonych na rysunku planu; dopuszcza się wymianę drzew chorych i zamierających na nowe;
- 3) dla terenów rolniczych (R) ustala się zachowanie szpalerów drzew (zadrzewień śródpolnych) wskazanych na rysunku planu.

6. Na obszarze objętym planem występują lasy ochronne, na terenach 2 ZL i fragmencie terenu 4 RZ, przeznaczone do użytkowania leśnego, zasady prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się zachowanie miejsca lokalizacji kapliczki oznaczonej na rysunku planu, na terenie 1 KDL.

8. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne, na poszerzenie drogi dojazdowej 9 KDD oraz pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną ekstensywną 3 MNE, grunty leśne klasy LsIV, na podstawie decyzji Marszałka Województwa Podlaskiego (pismo nr DMG-III.7151.14.2015 z dnia 10.07.2015 roku), o łącznej powierzchni 0,4194 ha.

9. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne, na poszerzenie drogi lokalnej 2 KDL, grunty leśne Skarbu Państwa, na podstawie decyzji Ministra Środowiska (pismo nr ZS-W-2120-53-2/2014 z dnia 12.06.2014 roku), o łącznej powierzchni 0,1846 ha.

10. Przeznacza się na cele nierolnicze, w terenach oznaczonych symbolami: 1 MN/U, 3 MN/U, 1 MNE, 8 MN, 11 MN, 12 MN, 1 KDZ, 1 KDL, 3 KDL, 4 KDL, 1 KDD, 3 KDD i 5 KDD, grunty rolne stanowiące użytki rolne klas III, na podstawie decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi (pismo nr GZ.tr.057-602-512/14 z dnia 7.09.2015 roku), o łącznej powierzchni 5,3219 ha.

## **Rozdział 5**

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

§ 8. 1. W miejscowości Michałki nie występują budynki podlegające ochronie prawnej.

2. Ustala się ochronę stanowisk (zabytków) archeologicznych, znajdujących się w ewidencji zabytków (AZP) pod numerami 42-80/6, 42-80/8, 42-80/9, 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) dla działek, na których występują stanowiska (zabytki) archeologiczne, przy zmianie sposobu zagospodarowania terenu oraz przy prowadzeniu robót budowlanych i ziemnych na terenie, obowiązuje wymóg przeprowadzenia badań archeologicznych na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

## **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 publiczne dostępne obejmujące:
  - a) droga publiczna zbiorcza 1 KDZ,
  - b) drogi publiczne lokalne: 1 KDL, 2 KDL, 3 KDL,
  - c) drogi publiczne dojazdowe: 1 KDD, 5 KDD, 6 KDD,
  - d) tereny zieleni urządzonej ZP;
- 2) lokalne miejsca i przestrzenie publiczne obejmujące tereny: pozostałych ulic publicznych (KD), niewymienionych w pkt 1 oraz dróg wewnętrznych (KDW).

3. Ustala się na terenach wymienionych w ust. 2 pkt 1 lit. a-c oraz ust. 2 pkt 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;
- 3) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo – handlowych;
- 4) ustala się realizację wydzielonych chodników, z uwzględnieniem pkt 5, jako przestrzeni ruchu pieszego w ciągach komunikacyjnych ulic, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 5) dopuszcza zagospodarowanie terenów 4 KDD, 5 KDD, 7 KDD i 9 KDD oraz 1-5 KDW 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 wydzielonych w wyniku scalania i podziału działek:
  - a) dla terenów MN/U – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów 5 MN, 6 MN, 7 MN, 8 MN, 7 RM i 14 RM – 1000 m<sup>2</sup>,



- c) dla pozostałych terenów MN, niewymienionych w lit. b – 1500 m<sup>2</sup>,
  - d) dla terenów RM (z wyjątkiem 7 RM, 12 RM, 13 RM i 14 RM) - 1500 m<sup>2</sup>,
  - e) dla terenów MNE oraz 12 RM i 13 RM – 2000 m<sup>2</sup>,
  - f) dla terenów AG – 2000 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalne szerokości frontów działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
    - a) dla terenów działalności produkcyjno-gospodarczej i usługowej (AG) – 30 m,
    - b) dla pozostałych terenów, niewymienionych w lit. a - 20 m;
  - 3) ustala się kąt granicy działki w stosunku do przynajmniej jednej drogi publicznej (KD), drogi publicznej – 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 narożnej w stosunku do przynajmniej jednej drogi publicznej (KD), drogi publicznej – 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 uniemożliwiłaby 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 ulicy publicznej oraz uwzględnieniem wydzielenia terenu na niezbędne drogi wewnętrzne i dojazdy;
  - 7) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej nie wymaga wydzielania działek.

## **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 na terenach MN, RM i MN/U oraz budynków usługowych na terenach MN/U - 11 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
  - b) dla budynków mieszkalnych na terenach MNE - 9 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
  - c) dla budynków usługowych na terenach AG - 11 m;
- 2) poziom posadzki parteru uzależniony od warunków gruntowo-wodnych, lecz nie wyżej niż 0,9 m nad poziomem terenu, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej, a w terenach bezpośrednio sąsiadujących z obszarami zagrożonymi 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 przy najniższym położonym wejściu do budynku do poziomu okapu – 5 m, ustalenie nie dotyczy elewacji szczytowych; dla budynków o dwóch kondygnacjach nadziemnych maksymalnej wysokości od poziomu terenu do poziomu okapu – nie określa się;
- 4) dla wolno stojących budynków usługowych związanych z zabudową mieszkaniową (na terenach RM i MN) oraz budynków gospodarczych i garaży na terenach RM, MN i MNE, 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 m, ustalenie nie dotyczy elewacji szczytowych;
- 5) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – nie więcej niż 24 m dla dwóch segmentów,
  - b) dla zabudowy mieszkaniowej wolno stojącej na terenach MN, RM i MN/U – nie więcej niż 15 m,

- c) dla zabudowy usługowej na terenach MN, RM i MN/U – nie więcej niż 15 m,
- d) dla zabudowy usługowej na terenach AG – nie więcej niż 24 m,
- e) dla zabudowy gospodarczej na terenach RM – nie ogranicza się;
- 6) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
  - a) dla terenów MN/U – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów 5 MN, 6 MN, 7 MN, 8 MN, 7 RM i 14 RM – 1000 m<sup>2</sup>,
  - c) dla pozostałych terenów MN, niewymienionych w lit. b – 1500 m<sup>2</sup>,
  - d) dla terenów RM (z wyjątkiem 7 RM, 12 RM, 13 RM i 14 RM) - 1500 m<sup>2</sup>,
  - e) dla terenów MNE oraz 12 RM i 13 RM – 2000 m<sup>2</sup>,
  - f) dla terenów AG – 2000 m<sup>2</sup>;
- 7) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 8) maksymalną powierzchnię zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 9) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 10) 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;
- 11) ustala się maksymalną wysokość budowli, na terenach, dla których nie określono maksymalnej wysokości zabudowy, wynoszącą 25 m;
- 12) ustala się maksymalną wysokość obiektów małej architektury wynoszącą 5 m.

#### 2. Ustala się zasady kształtowania i pokrycia dachów:

- 1) dla zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się stosowanie wyłącznie dachów symetrycznych, z preferencją dla dachów dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 45°;
- 2) dla wolno stojących budynków usługowych związanych z zabudową mieszkaniową, dopuszcza się stosowanie wyłącznie dachów symetrycznych dwuspadowych lub czterospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°;
- 3) dla wolno stojących budynków gospodarczych i garaży, dopuszcza się stosowanie dachów symetrycznych dwuspadowych lub czterospadowych, lub dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 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) zakazuje się lokalizowania obiektów budowlanych;
- 2) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów;
- 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 składowania.

## 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 uwzględnieniem:
  - a) na terenach gleb klasy IV, V i VI ustala się użytkowanie rolnicze i dopuszcza się prowadzenie rolniczej działalności gospodarczej oraz działalności agroturystycznej z wykluczeniem zabudowy nierolniczej, z uwzględnieniem lit. b,
  - b) na terenach gleb o najwyższej wartości dla rolnictwa – klasy III i wyższe oraz na obszarach powiązań przyrodniczo- klimatyczno- wodnych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się utrzymanie istniejącego rolniczego użytkowania terenu bez prawa zabudowy, z wyjątkiem obiektów niewymagających pozwolenia na budowę a związanych wyłącznie z produkcją rolniczą; wyklucza się zabudowę mieszkaniową, zabudowę obiektami nie związanymi z produkcją rolniczą i obsługą infrastruktury technicznej;
- 2) na terenach 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 uciążliwości wokół linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110kV o szerokości po 19 m w obydwie strony, licząc od osi linii. W strefie uciążliwości:

- 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 uciążliwości wokół linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15kV o szerokości po 7,5 m w obydwie strony, licząc od osi linii. W strefie uciążliwości:

- 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.

4. 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 zagrazić 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 5 m 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).

## **Rozdział 11**

### **Zasady obsługi komunikacyjnej 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) droga zbiorcza 1 KDZ, zaliczona do kategorii dróg powiatowych,
  - b) drogi lokalne: 1-2 KDL, zaliczone do kategorii dróg powiatowych, 3-4 KDL, zaliczone do kategorii dróg gminnych,
  - c) drogi dojazdowe 1-7 KDD i 9 KDD, zaliczone do kategorii dróg gminnych,
  - d) drogi wewnętrzne 1-5 KDW, stanowiące dojazdy do poszczególnych terenów;
- 2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych 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 izolacyjną z wyjątkiem obiektów niezbędnych na czas budowy.

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) drogi wewnętrzne (KDW) - pieszo-jezdne;
- 3) ciągi piesze i przestrzenie piesze realizowane na terenach: zieleni urządzonej (ZP), lasów (ZL).

4. Ustala się podstawowy układ komunikacji rowerowej na terenie objętym planem:

- 1) ustala się realizację wydzielonej ścieżki rowerowej w liniach rozgraniczających drogi 1 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 ulicy 1 KDZ w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji autobusowej oraz realizację 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 własnej 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) ustala się realizację wydzielonego parkingu na terenie 1 KP obsługującego tereny usług AG zlokalizowane przy drodze 1 KDZ.

7. Ustala się 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 jednorodzinna - 1 miejsce postojowe/ 1 budynek mieszkalny;
- 2) obiekt handlowy, sklep, punkt usługowy – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> p. użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca na sklep lub obiekt handlowy i nie mniej niż 2 miejsca na punkt usługowy;
- 3) zakłady produkcyjne 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

## **Rozdział 12**

### **Zasady obsługi infrastrukturą techniczną**

§ 15. 1. Określa się następujące zasady przebudowy, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury na obszarze planu:

- 1) w obszarze miejscowości znajdują się sieci infrastruktury technicznej ponad lokalnej: linia wysokiego napięcia 110 kV oraz gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250, dla których obowiązują ustalenia § 13 ust. 2 i 4;
- 2) ustala się rezerwy terenu dla projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych (KD) i dróg wewnętrznych (KDW);
- 3) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg wewnętrznych (KDW) i dróg publicznych (KD) 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 obiektów budowlanych z gminnej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem pkt 2, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wody (studni) do czasu realizacji sieci wodociągowej;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych na terenach 2RM – 5 RM z indywidualnych ujęć wody.

#### 3. Zasady odprowadzania ścieków:

- 1) docelowo ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych z obiektów budowlanych do gminnej sieci kanalizacyjnej, z odprowadzeniem do istniejącej oczyszczalni ścieków w mieście Wysokie Mazowieckie, z uwzględnieniem pkt 2, przy czym dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych albo indywidualnych lub lokalnych oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych z obiektów budowlanych na terenach 2 RM i 3 RM do indywidualnych zbiorników bezodpływowych albo indywidualnych lub lokalnych oczyszczalni ścieków.

#### 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, zgodne 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 ziemny:

- 1) docelowo ustala się pełne pokrycie potrzeb związanych z ogrzewaniem, przygotowaniem ciepłej wody i przygotowywaniem posiłków;
- 2) zaopatrzenie w gaz przewodowy gazociągami średniego ciśnienia ze stacji redukcyjno – pomiarowej I stopnia w miejscowości Mystki Rzym;
- 3) dopuszcza się umieszczenie sieci gazowej średniego ciśnienia w tzw. kanałach zbiorowych technologicznych;
- 4) 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 napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokiego – 110kV i średniego – 15kV napięcia, ustala się zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w strefie uciążliwości 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 - 5 RM:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - działalność agroturystyczna w ramach gospodarstwa rolnego lub hodowlanego,
    - urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielone dojazdy do działek;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) realizacja nowej zabudowy w formie wolno stojącej lub zwartej, 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 1-4,
  - e) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust. 1 pkt 10-12,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 40%,
  - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - h) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – nie ogranicza się,
  - i) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
  - j) maksymalna szerokość elewacji frontowej – wg par. 11 ust. 1 pkt 5,
  - 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 6,
  - m) zasady lokalizowania ogrodzeń – wg par. 6 ust. 2,
  - n) 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) strefa uciążliwości od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 13 ust. 2,
  - b) strefa uciążliwości od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 13 ust. 3;
- 6) zasady obsługi terenów:
  - a) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych 1 KDZ, 9 KDD i 4 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.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 6 RM, 7 RM i 12 RM - 16 RM:

1) przeznaczenie terenu:

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

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- działalność agroturystyczna w ramach gospodarstwa rolnego,

- urządzenia infrastruktury technicznej,

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 nowej zabudowy 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, 4,

d) poziom posadzki parteru budynku mieszkalnego:

- dla terenu 6 RM – według ustaleń indywidualnych z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo z obszarami zagrożonymi powodzią, nie niżej jednak niż 0,5 m powyżej rzędnej zalewowej,

- dla terenów 7 RM i 12 RM- 16 RM - wg par. 11 ust. 1 pkt 2,

e) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust. 1 pkt 10-12,

f) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 30%,

g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%,

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

i) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,5,

j) maksymalna szerokość elewacji frontowej – wg par. 11 ust. 1 pkt 5,

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 6,

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

n) 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 terenów:

a) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych 1 KDL, 3 KDL, 4 KDL i 3 KDD oraz drogi wewnętrznej 5 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;

6) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu wg par. 16.

3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 8 RM - 11 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 nowej zabudowy w formie wolno stojącej lub zwartej, 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 1-4, z uwzględnieniem lit. e,
  - e) dla terenu 11 RM poziom posadzki parteru budynku mieszkalnego do 1,2 m powyżej poziomu terenu,
  - f) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust. 1 pkt 10-12,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 40%,
  - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - i) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – nie ogranicza się
  - j) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
  - k) maksymalna szerokość elewacji frontowej – wg par. 11 ust. 1 pkt 5,
  - l) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 6 ust. 1 pkt 2,
  - m) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 11 ust. 1 pkt 6,
  - n) zasady lokalizowania ogrodzeń – wg par. 6 ust. 2,
  - o) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 11 ust. 2,
  - p) ustala się zachowanie istniejących szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu,
  - r) zasady zagospodarowania terenów przylegających do osi widokowej na terenie 1 KDL, 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) zasady obsługi terenów:
- a) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych 1 KDL, 2 KDL, 2 KDD, 3 KDD, 5 KDD i drogi wewnętrznej 4 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) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu wg par. 16.
4. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 5 MN:
- 1) przeznaczenie terenów:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 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,
- budynki gospodarcze i garażowe,
- wydzielone dojazdy do działek;

- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) realizacja nowej zabudowy 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 1-4,
  - d) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust. 1 pkt 10-12,
  - 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 5,
  - 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 6,
  - 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 terenów:
  - a) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych 1 KDL i 2 KDL oraz drogi wewnętrznej 4 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) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 6 MN, 7 MN, 8 MN:

- 1) przeznaczenie terenów:
  - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - 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,
    - budynki gospodarcze i garażowe;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) realizacja nowej zabudowy w postaci budynków jednorodzinnych wolno stojących oraz budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, 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 1-4,
  - d) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust.1 pkt 10-12,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 30%,
  - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - 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 5,
  - 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 6,
  - 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 terenów:
- a) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych 3 KDL i 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;
- 6) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu wg par. 16.
6. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 11 MN, 12 MN:
- 1) przeznaczenie terenów:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - usługi towarzyszące z zakresu: handlu detalicznego, biur, rzemiosła, kultury, turystyki, gastronomii, wyłącznie w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych,
    - budynki gospodarcze i garażowe;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) realizacja nowej zabudowy w postaci budynków jednorodzinnych wolno stojących oraz budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, 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, 4,
  - d) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego dla terenu 11 MN do 1,2 m powyżej poziomu terenu,
  - e) poziom posadowienia posadzki parteru budynku mieszkalnego dla terenu 12 MN – według ustaleń indywidualnych z uwagi na bezpośrednie sąsiedztwo z obszarami zagrożonymi powodzią, nie niższej jednak niż 0,5 m powyżej rzędnej zalewowej,
  - f) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust. 1 pkt 10 -12,
  - g) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 30%,
  - h) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej dla terenu 11 MN – 40%, a dla terenu 12 MN – 50%,

- i) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej dla terenu 11 MN – 0,1, a dla terenu 12 MN – nie ogranicza się,
  - j) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,5,
  - k) maksymalna szerokość elewacji frontowej – wg par. 11 ust. 1 pkt 5,
  - l) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 6 ust. 1 pkt 2, usytuowanie zabudowy terenu 12 MN od strony rzeki Brok powinno być zweryfikowane w oparciu o badania gruntowo- wodne wyprzedzające realizację inwestycji z uwzględnieniem sąsiadujących terenów zagrożonych powodzią,
  - m) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 11 ust. 1 pkt 6,
  - n) zasady lokalizowania ogrodzeń – wg par. 6 ust. 2,
  - o) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 11 ust. 2,
  - p) otwarcie widokowe na terenie 3 KDD, 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) zasady obsługi terenów:
    - a) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych 1 KDL i 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;
  - 6) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.
7. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1-3 MNE:
- 1) przeznaczenie terenów:
    - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
    - 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,
      - budynki gospodarcze i garażowe,
      - wydzielone dojazdy do działek;
  - 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) realizacja nowej zabudowy 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 1-4,
    - d) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust. 1 pkt 10-12,
    - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 20%,
    - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%,
    - g) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – nie ogranicza się,
    - h) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,4,
    - i) maksymalna szerokość elewacji frontowej – wg par. 11 ust. 1 pkt 5,

- 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 6,
  - 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) strefa uciążliwości od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 13 ust. 2;
- 6) zasady obsługi terenów:
- a) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych 2 KDL, 1 KDD i 4 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) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu wg par. 16.
8. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 4 MNE i 5 MNE:
- 1) przeznaczenie terenów:
- a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 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,
    - budynki gospodarcze i garażowe,
    - wydzielone dojazdy do działek;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) realizacja nowej zabudowy 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 1-4,
  - d) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust. 1 pkt 10-12,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 25%,
  - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
  - g) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – nie ogranicza się,
  - h) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,4,
  - i) maksymalna szerokość elewacji frontowej – wg par. 11 ust. 1 pkt 5,
  - 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 6,
  - m) zasady lokalizowania ogrodzeń – wg par. 6 ust. 2,
  - n) 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) strefa bezpieczeństwa gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 13 ust. 4;
  - 6) zasady obsługi terenów:
    - a) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych 3 KDL i 6 KDD oraz dróg wewnętrznych 3 KDW i 5 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) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.
9. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1-3 MN/U:
- 1) przeznaczenie terenów:
    - a) przeznaczenie podstawowe:
      - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
      - usługi nieuciążliwe w formie samodzielnych budynków, budynków usługowo - mieszkaniowych lub lokali usługowych w budynkach mieszkalnych;
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: budynki gospodarcze i garażowe, wydzielone dojazdy do działek;
  - 3) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej w postaci budynków jednorodzinnych wolno stojących oraz budynków jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej, z uwzględnieniem ustaleń par. 6 ust. 1 pkt 1 i 3,
    - b) dopuszcza się lokalizację budynków usługowych, garaży i budynków gospodarczych jako wolno stojących lub połączonych z budynkiem mieszkalnym,
    - c) maksymalna wysokość zabudowy – wg par. 11 ust. 1 pkt 1-4,
    - d) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust. 1 pkt 10-12,
    - 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 – 0,6,
    - i) maksymalna szerokość elewacji frontowej – wg par. 11 ust. 1 pkt 5,
    - 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 6,
    - 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) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) strefa uciążliwości od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 13 ust. 3;

## 6) zasady obsługi terenów:

- a) obsługa komunikacyjna od strony dróg publicznych 1 KDZ, 1 KDL i 1 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 1-4 AG:

## 1) przeznaczenie terenów:

- a) przeznaczenie podstawowe: teren zagospodarowania i zabudowy związanej z działalnością gospodarczą i usługową, o uciążliwości ograniczonej do granic działki budowlanej,

## b) przeznaczenie dopuszczalne:

- usługi z zakresu biur i administracji związanej z obsługą funkcji podstawowej,
- lokale mieszkalne w przypadku uzasadnionym potrzebą mieszkania dla właściciela lub zarządcy,
- zieleń urządzona i izolacyjna,

## c) zakazuje się lokalizowania budynków o wyłącznej funkcji mieszkalnej;

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

- a) maksymalna wysokość zabudowy – wg par. 11 ust. 1 pkt 1-4,
- b) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust. 1 pkt 10-12,
- c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 30%,
- d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 30%,
- e) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – nie ogranicza się,
- f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,
- g) maksymalna szerokość elewacji frontowej – wg par. 11 ust. 1 pkt 5,
- h) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 6 ust. 1 pkt 2,
- i) realizacja zabudowy w części frontowej działki,
- j) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 11 ust. 1 pkt 6,
- k) zasady lokalizowania ogrodzeń – wg par. 6 ust. 2,
- l) 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 terenów:

- a) obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej 1 KDZ poprzez teren 1KP,
- 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) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu wg par. 16.

## 11. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1-15 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 prowadzenia rolniczej działalności gospodarczej z wykluczeniem zabudowy nierolniczej, z uwzględnieniem tiret drugie,
- na terenach gleb o najwyższej wartości dla rolnictwa – klasy III i wyższe oraz na obszarach powiązań przyrodniczo- klimatyczno- wodnych, oznaczonych na rysunku planu, ustala się utrzymanie istniejącego rolniczego użytkowania terenu bez prawa zabudowy, z wyjątkiem obiektów niewymagających pozwolenia na budowę a związanych wyłącznie z produkcją rolniczą;

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jeśli wyczerpane zostaną możliwości ich trasowania w powiązaniu z obsługą komunikacyjną,
- lokalizacja dróg dojazdowych do pól,
- zieleń urządzona i izolacyjna,
- realizacja, przebudowa i remont urządzeń melioracji wodnych,
- 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;

4) dopuszcza się na terenach gleb klasy IV, V i VI 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 11 m, nie więcej niż 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe);

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

6) ochrona stanowisk archeologicznych znajdujących się w ewidencji zabytków (AZP), wg par. 8 ust. 2;

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

- a) strefa uciążliwości od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 13 ust. 2,
- b) strefa uciążliwości od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 13 ust. 3,
- c) strefa bezpieczeństwa gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 13 ust. 4.

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

1) przeznaczenie terenów:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny otwarte trwałych użytków zielonych i wód płynących, w tym: użytki zielone, nieużytki, zadrzewienia pojedyncze i w grupach, niewielkie zalesienia, cieki 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,
- wykonywania opasek brzegowych oraz innych sztucznych, powierzchniowych lub liniowych umocnień brzegów rzek i cieków wodnych,
- wykonywania, przebudowy i remontu urządzeń melioracji wodnych szczegółowych;



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 1 RZ i 2 RZ;

2) zakazuje się:

- a) realizacji zabudowy i innych budowli, niewymienionych w pkt 1 i 2, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,
- 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 i 4;

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 uciążliwości od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 13 ust. 2,
- b) strefa uciążliwości od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 13 ust. 3,
- c) strefa bezpieczeństwa gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 13 ust. 4;

6) zakazuje się realizacji ogrodzeń.

13. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 1 RZ/WS:

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: tereny otwarte trwałych użytków zielonych i zbiorników wodnych z dopuszczeniem prowadzenia ciągów spacerowych i ścieżek rowerowych łączących tereny dróg 1 KDD i 4 KDW;
- b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi turystyki i rekreacji bez prawa zabudowy;

2) zakazuje się:

- a) realizacji zabudowy i innych budowli, niewymienionych w pkt 1, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,
- b) niszczenia, usuwania i zmiany elementów naturalnych, w tym rzeźby terenu;

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

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

1) przeznaczenie terenu:

- a) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzone z dopuszczeniem lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jeśli wyczerpane zostaną możliwości ich trasowania w powiązaniu z obsługą komunikacyjną,
- b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu gastronomii, sportu, rekreacji, wypoczynku i turystyki w formie urządzeń i obiektów terenowych lub obiektów małej architektury; przy czym powierzchnia zajęta przez usługi nie może przekraczać 20% powierzchni terenu; ciągi spacerowe;

- 3) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wg par. 7 ust. 1, 2 i 4;
- 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń.

15. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 2 ZP:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona – park wiejski, z dopuszczeniem lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jeśli wyczerpane zostaną możliwości ich trasowania w powiązaniu z obsługą komunikacyjną;
- 3) zakazuje się realizacji zabudowy;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wg par. 7 ust. 1, 2 i 4;
- 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń.

16. 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 i urządzeń związanych z gospodarką leśną,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne dla terenu 3 ZL: urządzenia z zakresu rekreacji i wypoczynku (bez lokalizowania zabudowy), przy czym powierzchnia zajęta przez te obiekty nie może przekraczać 5% powierzchni terenu;
- 2) zasady prowadzenia gospodarki leśnej w lasach ochronnych (oznaczonych na rysunku planu na terenie 2 ZL), zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, wg par. 7 ust. 2, 4 i 6.

17. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1 WS, 2 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.

## **Rozdział 15**

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

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

2. Dla terenu drogi zbiorczej, oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 KDZ, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – 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 - 20 m, z dopuszczeniem lokalnych poszerzeń w celu lokalizacji zatok autobusowych, urządzeń odwodnienia powierzchniowego oraz skrzyżowań a także innych elementów wchodzących w zakres przebudowy drogi,

- b) liczba jezdni: 1, o szerokości min. 7 m, z poszerzeniami w obrębie skrzyżowań,
  - c) chodnik wydzielony co najmniej po jednej stronie,
  - d) komunikacja autobusowa, wg par. 14 ust. 5,
  - e) komunikacja rowerowa, wg par. 14 ust. 4,
  - f) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 9 ust. 2 i 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 5;
- 5) infrastruktura techniczna, wg par. 15;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) strefa uciążliwości od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 13 ust. 3,
  - b) strefa bezpieczeństwa gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 13 ust. 4;
- 7) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

3. Dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1-4 KDL, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych;
- 2) klasa drogi – droga lokalna;
- 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 12 m, z lokalnymi poszerzeniami, zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) liczba jezdni: 1,
  - c) chodnik wydzielony o szerokości min. 2,0 m, co najmniej po jednej stronie,
  - d) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 9 ust. 2 i 3,
  - e) oś widokowa na terenie 1 KDL, zgodnie z rysunkiem planu, zasady zagospodarowania wg par. 6 ust. 4;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zachowanie miejsca lokalizacji kapliczki oznaczonej na rysunku planu, na terenie 1 KDL,
  - b) zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 5;
- 5) infrastruktura techniczna, wg par. 15;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) strefa uciążliwości 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. 4;
- 7) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

4. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 1-3 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, 2 KDD - 10 m,

- 3 KDD – 9-10 m,

b) liczba jezdni: 1,

c) chodnik wydzielony na terenie 1 KDD o szerokości min. 2 m, a na terenach 2 KDD i 3 KDD – o szerokości min. 1,5 m, co najmniej po jednej stronie,

d) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 9 ust. 2 i 3,

e) otwarcia widokowe, zgodnie z rysunkiem planu, zasady zagospodarowania wg par. 6 ust.4;

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

5) infrastruktura techniczna, wg par. 15;

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

a) strefa uciążliwości od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 13 ust. 2;

7) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 4 KDD, 5 KDD, 9 KDD i 7 KDD (fragment w obszarze planu), 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:

- 4 KDD i 5 KDD - 10 m,

- 9 KDD - 8 m z placem manewrowym o wymiarach 14,5 x 24,0 m,

- 7 KDD - 5 m (fragment w obszarze planu),

b) dopuszcza się zagospodarowanie drogi 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) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 9 ust. 2 i 3,

d) otwarcie widokowe, zgodnie z rysunkiem planu, zasady zagospodarowania wg par. 6 ust. 4;

4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 5;

5) infrastruktura techniczna, wg par. 15;

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

a) strefa uciążliwości od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 13 ust. 2,

b) strefa uciążliwości od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 13 ust. 3;

7) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

6. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 6 KDD (fragment w obszarze planu), ustala się:

1) przeznaczenie terenów – tereny dróg publicznych;

2) klasa drogi – droga dojazdowa;

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

a) szerokość w liniach rozgraniczających drogi 6 KDD - 4 m (fragment w obszarze planu), z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 3 KDL do 17 m,

- b) liczba jezdni: 1,
  - c) chodnik wydzielony o szerokości min. 1,5 m,
  - d) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 9 ust. 2 i 3;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, realizacja szpaleru drzew, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 5;
- 5) infrastruktura techniczna, wg par. 15;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) strefa bezpieczeństwa gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 13 ust. 4;
- 7) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

7. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 1 KDW (fragment w obszarze planu), 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 drogi, zgodnie z rysunkiem planu - 5 m (fragment w obszarze planu),
  - b) ustala się zagospodarowanie drogi wewnętrznej w formie przestrzeni pieszo-jezdnej bez wydzielania jezdni i chodników,
  - c) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 9 ust. 2 i 3,
  - d) nakazuje się zapewnić dojścia i dojazdy do działek budowlanych położonych przy drodze wewnętrznej;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:
  - a) zachowanie i uzupełnienie szpaleru drzew, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 5,
  - b) zachowanie rowu melioracyjnego;
- 5) infrastruktura techniczna, wg par. 15;
- 6) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

8. Dla terenu drogi wewnętrznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDW (ciąg pieszo-jezdny stanowiący dojście do lasu), 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 drogi, zgodnie z rysunkiem planu - 5 m,
  - b) ustala się zagospodarowanie drogi wewnętrznej w formie przestrzeni pieszo-jezdnej bez wydzielania jezdni i chodników,
  - c) 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. 5;
- 5) infrastruktura techniczna, wg par. 15;
- 6) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

9. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem 3 KDW, 4 KDW i 5 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 dróg - 10 m, z placem manewrowym o wymiarach 12,5 x 20,0 m na terenie 5 KDW;
- 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) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 9 ust. 2 i 3,
- d) 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. 2 i 5; zachowanie rowu melioracyjnego na terenie 4 KDW;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) strefa bezpieczeństwa gazociągu wysokiego ciśnienia, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 13 ust. 4;
- 6) infrastruktura techniczna, wg par. 15;
- 7) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

10. Dla terenu parkingu wydzielonego, oznaczonego na rysunku planu symbolem 1 KP, ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu:
  - a) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacyjnej – parking dla obsługi terenów 1-3 AG, dostępny istniejącym zjazdem z drogi 1 KDZ;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) zakazuje się realizacji zabudowy;
  - b) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - c) nakazuje się zapewnić dojścia i dojazdy do działek budowlanych położonych przy terenie parkingu;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg par. 7 ust. 5;
- 4) infrastruktura techniczna, wg par. 15;
- 5) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

## **Rozdział 16**

### **Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości**

§ 19. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, odpowiednio:

- 1) dla terenów MN, MNE, MN/U oraz 1 RM - 30%;
- 2) dla terenów komunikacji publicznej: KD – 1%;
- 3) dla pozostałych terenów, niewymienionych w pkt 1 i 2 - 10%.

## **Rozdział 17**

### **Ustalenia końcowe**

§ 20. Traci moc uchwała nr 142/XXXII/06 Rady Gminy Wysokie Mazowieckie z dnia 3 lipca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny miejscowości Michałki w Gminie Wysokie Mazowieckie (Dz. U. Województwa Podlaskiego Nr 207, poz. 2009).

§ 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 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

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





**Załącznik nr 2** do uchwały nr 130/XVIII/16  
Rady Gminy Wysokie Mazowieckie  
z dnia 27 lipca 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z późn. zm.) Rada Gminy Wysokie Mazowieckie rozstrzyga co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późn. zm.) Wójt Gminy Wysokie Mazowieckie ogłosił w prasie miejscowej oraz poprzez obwieszczenie na tablicy ogłoszeń, a także zgodnie z art. 3 ust. 1 pkt 11 ustawy z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (Dz. U. z 2016 r. poz. 353 z późn. zm.) na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wysokie Mazowieckie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów miejscowości Michałki wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

2. Termin wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu został określony w dniach od 4.05.2016 r. do 27.05.2016 r. W dniu 16 maja 2016 r. została zorganizowana dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami.

3. W ogłoszeniu wyznaczono nieprzekraczalny termin na dzień 13 czerwca 2016 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi dotyczące projektu planu.

§ 2. Rada Gminy Wysokie Mazowieckie stwierdza, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania dla terenów miejscowości Michałki nie złożono uwag.

**Załącznik nr 3** do uchwały nr 130/XVIII/16

Rady Gminy Wysokie Mazowieckie

z dnia 27 lipca 2016 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów miejscowości Michałki, 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 2016 r. poz. 778 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 2016 r. poz. 446) 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:

- M1 – tereny istniejącego zainwestowania w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- M2 – tereny zabudowy wsi;
- M3 – tereny kontynuacji zabudowy i zainwestowania związanego z zabudową zagrodową;
- M4 – tereny rozwoju zabudowy i zainwestowania związanego z zabudową jednorodziną;
- RZ – tereny trwałych użytków zielonych i wód płynących, tworzących korytarze ekologiczne o znaczeniu lokalnym i o znaczeniu regionalnym;
- R1 – obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym:
- R2 – III klasy bonitacyjnej chronione dla rolnictwa;
- 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 i utwardzenia dróg istniejących lub wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym, oznaczonych w planie symbolami: 4 KDD, 9 KDD, 6 KDD, 7 KDD, 3 KDL (na północ od 3 KDW), 4 KDL,
- b) realizacja inwestycji komunikacyjnych z zakresu budowy nowo projektowanych dróg publicznych oznaczonych w planie symbolami: 3 KDD (część południowa drogi), 1 KDD (część zachodnia drogi).

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

Zgodnie z par. 15. ust. 2 planu:

- 1) *ustala się zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych z gminnej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem pkt. 2, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wody (studni) do czasu realizacji sieci wodociągowej;*
- 2) *dopuszcza się zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych na terenach 2RM – 5 RM z indywidualnych ujęć wody.*

Zgodnie z par. 15 ust. 3 planu:

- 1) *docelowo ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych z obiektów budowlanych do gminnej sieci kanalizacyjnej, z odprowadzeniem do istniejącej oczyszczalni ścieków w mieście Wysokie Mazowieckie, z uwzględnieniem pkt 2, przy czym dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych albo indywidualnych lub lokalnych oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej;*
- 2) *dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych z obiektów budowlanych na terenach 2 RM i 3 RM do indywidualnych zbiorników bezodpływowych albo indywidualnych lub lokalnych oczyszczalni ścieków.*

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.