UCHWAŁA NR 174/XXVI/21
RADY GMINY WYSOKIE MAZOWIECKIE

z dnia 14 września 2021 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów miejscowości Osipy-Kolonia

Na podstawie Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1372) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, 784, 922), w związku z wykonaniem Uchwały Nr 42/V/19 Rady Gminy Wysokie Mazowieckie z dnia 29 kwietnia 2019 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów miejscowości Osipy-Kolonia, Rada Gminy Wysokie Mazowieckie stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie Mazowieckie przyjętego uchwałą Rady Gminy Wysokie Mazowieckie Nr 55/VII/11 z dnia 24 czerwca 2011 r. zmienionego uchwałą Nr 129/XIX/20 Rady Gminy Wysokie Mazowieckie z dnia 30 listopada 2020 r. - uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Postanowienia ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący tereny miejscowości Osipy-Kolonia, zwany dalej planem, rozstrzygając jednocześnie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu oraz sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z ustawą o finansach publicznych.

2. Granice obszaru planu, wskazano na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:2000, stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralne części niniejszej uchwały stanowią załączniki:

1) rysunek planu sporządzony w skali 1:2000, 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;

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujące: lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, atrybuty zawierające informacje o akcie oraz część graficzną aktu w postaci cyfrowej reprezentacji z nadaną georeferencją w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych – zapisane w formie elektronicznej.

§ 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) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z przepisów odrębnych;

5) symbole literowo- cyfrowe terenów, w tym przeznaczenie terenów i klasyfikacja dróg publicznych;

6) istniejące szpalery drzew na terenie dróg do zachowania i uzupełnienia;

7) projektowane szpalery drzew na terenie dróg;

8) grupy drzew – do zachowania;

9) cieki wodne;

10) osie widokowe;

11) otwarcia widokowe;

12) dominanty plastyczne – kapliczki, krzyże;

13) ciągi pieszo- rowerowe;

14) wymiarowanie linii;

15) strefa szczególnych warunków zagospodarowania w sąsiedztwie lasów;

16) strefa szczególnych warunków zagospodarowania w sąsiedztwie drogi krajowej 1 KDG;

17) gazociąg projektowany;

18) kanalizacja projektowana;

19) wodociąg projektowany;

20) granice strefy kontrolowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;

21) granice strefy bezpieczeństwa gazociągu wysokiego ciśnienia.

2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 oraz oznaczenia na rysunku planu poza granicą obszaru planu 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 Osipy-Kolonia;

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 nadwieszeń 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) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;

8) maksymalnej szerokości elewacji budynku – należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar poziomy elewacji frontowej budynku wyrażony w metrach, mierzony między skrajnymi narożnikami budynku;

9) 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 m2, przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane;

10) osi widokowej – należy przez to rozumieć wyobrażalną prostą kierującą wzrok na charakterystyczne elementy zagospodarowania terenu lub terenów;

11) otwarciu widokowym – należy przez to rozumieć pole widzenia ograniczone budynkami lub innymi elementami zagospodarowania, przedstawione w płaszczyźnie poziomej o liniach zewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu , kierujących wzrok na określone wnętrze przestrzenne lub otwartą przestrzeń, wyznaczone w promieniu 70m od wierzchołka otwarcia widokowego oznaczonego na rysunku planu;

12) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.);

13) zabudowie - należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków;

14) dominancie plastycznej - należy przez to rozumieć obiekty małej architektury i budowle, takie jak: krzyże, kapliczki, pomniki i figury.

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;

3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;

6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;

8) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

9) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

10) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

11) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy;

12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości oraz pokrycie dachów;

13) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;

14) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

15) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

3) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

4) 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) MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług;

4) RM/AG – tereny zabudowy zagrodowej i działalności produkcyjno-gospodarczej, usługowej;

5) U- tereny usług;

6) UP- tereny usług publicznych;

7) US – tereny usług sportu i rekreacji;

8) RZ - tereny trwałych użytków zielonych;

9) R - tereny rolne;

10) ZL – tereny lasów;

11) W – tereny wód;

12) KDW – tereny dróg wewnętrznych;

13) KD - tereny dróg publicznych.

2. Ustala się, że do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym przeznacza się teren drogi publicznej o symbolu 1 KDG.

3. Ustala się, że do realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym przeznacza się tereny dróg publicznych: KDL i KDD oraz teren usług publicznych UP i teren usług sportu i rekreacji US.

Rozdział 3.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Ustala się zasady usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg publicznych (KD), dróg wewnętrznych (KDW), granic przyległych działek budowlanych oraz terenów lasów (ZL):

1) wyznacza się na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy oraz określa się następujące zasady usytuowania obiektów budowlanych z uwzględnieniem przepisów odrębnych:

   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, za wyjątkiem linii zabudowy od strony drogi krajowej 1 KDG, 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,

      - wolno stojących stacji transformatorowych oraz altanek śmietnikowych - lokalizowanych na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   e) na terenach R ustala się minimalną odległość lokalizowania zabudowy od granicy z sąsiednią działką wynoszącą 4 m, jeżeli na rysunku planu nie wyznaczono linii zabudowy, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, w tym minimalnych odległości od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg publicznych;

2) dopuszcza się lokalizację budynków i budowli w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, 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, ustalenie nie dotyczy zabudowy lokalizowanej na terenach R;

3) określa się zasady usytuowania zabudowy w stosunku do terenów lasów oraz fragmentu terenu drogi krajowej 1 KDG poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy wynikających z przepisów odrębnych:

a) ustala się nakaz lokalizowania nowych budynków, budynków rozbudowywanych i nadbudowywanych zgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wynikającymi z przepisów odrębnych, z uwzględnieniem lit. b, c, ustaleń par. 12 ust. 4 oraz przepisów odrębnych,

b) dopuszcza się przebudowę istniejących budynków usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wynikającymi z przepisów odrębnych, natomiast zakazuje się ich nadbudowy i rozbudowy poza wyznaczone nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z przepisów odrębnych,

c) budynki z podcieniami w parterach ustala się lokalizować tak, aby zewnętrzna krawędź podcienia znajdowała się po wewnętrznej stronie nieprzekraczalnej linii zabudowy wynikającej z przepisów odrębnych.

2. Wyznacza się istniejące (do zachowania i uzupełnienia) i projektowane szpalery drzew na terenie dróg oraz grupy drzew do zachowania mające szczególne znaczenie dla kształtowania przestrzeni dróg publicznych (KD) i innych wnętrz urbanistycznych, zgodnie z rysunkiem planu.

3. 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 od osi widokowej do wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalnej linii zabudowy, a w przypadku terenów bez linii zabudowy – w odległości 15m 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;

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.

4. W zakresie lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych ustala się:

1) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych kubaturowych, trwale związanych z gruntem na całym obszarze planu; ustalenie nie dotyczy wiat przystankowych;

2) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, niepołączonych trwale z gruntem, na terenach U, RM, RM/AG, MN, MN/U w odległości do 20m od strony miejsc i terenów publicznie dostępnych, chyba że ustalenia ogólne lub szczegółowe stanowią inaczej;

3) zakaz lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych na terenach lasów ZL.

Rozdział 4.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

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

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

2) konieczność ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem; w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej nakazuje się gromadzenie gnojówki i gnojowicy w zbiornikach szczelnych;

3) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane;

4) zakaz lokalizowania: stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji obsługi pojazdów, myjni, za wyjątkiem terenu 4 RM/AG;

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

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

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

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

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

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

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

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

3. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

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

2) obowiązek traktowania terenów zabudowy zagrodowej RM, terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług MN/U oraz terenów zabudowy zagrodowej i działalności produkcyjno-gospodarczej, usługowej RM/AG, jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo- usługowe;

3) obowiązek traktowania terenów usług sportu i rekreacji US, jako terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno- wypoczynkowe;

4) terenów usług U i usług publicznych UP, 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), wód (W) i lasów (ZL), dla których określa się następujące zasady ochrony:

1) ustala się ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, a w szczególności drzew o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych;

2) ustala się obowiązek zachowania istniejących lasów (użytków leśnych oraz zadrzewień i zakrzewień) na terenach RZ;

3) dopuszcza się nowe zalesienia na terenach trwałych użytków zielonych RZ, na gruntach klas IV-VI;

4) ustala się obowiązek wprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi;

5) ustala się ochronę cieków i zbiorników wodnych wskazanych na rysunku planu i zachowanie jako otwartych koryt (z wyjątkiem kolizji drogowych), a w szczególności wydzielonych na rysunku planu terenów wód 1-4 W.

5. W zakresie ochrony wartościowego drzewostanu ustala się:

1) dla terenów dróg publicznych (KD) zachowanie i uzupełnienie istniejących szpalerów drzew oraz nasadzenia szpalerów drzew, wyznaczonych na rysunku planu; lokalizacja szpaleru drzew w przekroju drogi może podlegać zmianom; dopuszcza się wymianę drzew chorych i zamierających na nowe;

2) dla terenów działek budowlanych ustala się ochronę zieleni przydomowej i istniejącego wartościowego drzewostanu, szczególnie na terenach zabudowy mieszkaniowej (MN, MN/U, RM, RM/AG), przy czym dopuszcza się możliwość wycinki drzew i krzewów kolidujących z zabudową.

6. W zakresie przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń na terenie drogi głównej 1 KDG ustala się nakaz wprowadzenia rozwiązań technicznych i przestrzennych sprzyjających ograniczaniu powstawania i rozprzestrzeniania się hałasu i drgań przy przebudowie drogi.

7. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami terenów przylegających do drogi 1 KDG ustala się:

1) realizację nowej zabudowy zlokalizowanej od strony drogi w sposób uwzględniający rzeczywisty poziom hałasu lub potencjalne zanieczyszczenia związane z hałasem i drganiami związane z istniejącą drogą, poprzez zastosowanie rozwiązań konstrukcyjno-budowlanych zapewniających właściwe warunki akustyczne w pomieszczeniach określone w przepisach odrębnych, a w szczególności przegród zewnętrznych o wysokiej izolacyjności, w budynkach, obiektach i pomieszczeniach przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

2) w budynkach i lokalach położonych przy drogach dopuszcza się zmianę funkcji pomieszczeń mieszkalnych lub innych pomieszczeń o funkcjach chronionych narażonych na hałas na funkcje biurowe, usługowe, techniczne; od strony dróg należy lokalizować przede wszystkim pomieszczenia pomocnicze, chyba że zastosowane przegrody zapewniają zachowanie właściwego klimatu akustycznego wewnątrz pomieszczeń.

8. Na obszarze planu nie występują drzewa objęte prawną formą ochrony przyrody.

9. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne, na poszerzenie drogi lokalnej 3 KDL, drogi wewnętrznej 1 KDW oraz terenów zabudowy zagrodowej 7 RM i 9 RM, grunty leśne klasy LsV, i LsIV na podstawie decyzji Marszałka Województwa Podlaskiego DGN-III.7151.20.2020 z dnia 16.12.2020 r.

Rozdział 5.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 8. 1. W miejscowości Osipy-Kolonia nie występują obiekty podlegające ochronie prawnej.

2. Ustala się utrzymanie skali przestrzennej i charakteru istniejącej zabudowy oraz dostosowanie planowanego zagospodarowania do skali istniejącej zabudowy oraz krajobrazu miejscowości poprzez:

1) wpisanie nowo projektowanej zabudowy w ukształtowane pierzeje dróg;

2) zachowanie tradycyjnego rozplanowania budynków w obrębie działki siedliskowej - na terenach zabudowy zagrodowej (RM) oraz terenach rolnych (od 1 R do 9 R) nakazuje się usytuowanie budynku mieszkalnego w pierwszej linii zabudowy od strony drogi publicznej (KD);

3) nakaz lokalizacji garaży wolno stojących i budynków gospodarczych na terenach MN, MN/U, RM, RM/AG, 1-9 R w głębi działki, w odległości co najmniej 10m od linii zabudowy wyznaczonej w planie;

4) zakaz lokalizacji garaży wolno stojących i budynków gospodarczych na terenach U, UP i US.

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

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 wchodzą:

1) główne miejsca i tereny publiczne dostępne obejmujące:

a) droga publiczna główna 1 KDG,

b) drogi publiczne lokalne: 1 KDL, 2 KDL, 3 KDL,

c) drogi publiczne dojazdowe: 1 KDD, 2 KDD, 7 KDD;

2) lokalne miejsca i przestrzenie publiczne obejmujące tereny: pozostałych dróg publicznych (KD), niewymienionych w pkt. 1 oraz dróg wewnętrznych (KDW).

3. Ustala się na terenach wymienionych w ust.2 :

1) zakaz lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych, z wyjątkiem urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu; przy czym nie uważa się za ogrodzenia obiektów małej architektury takich jak pachołki, słupki, pojemniki z zielenią lokalizowanych w sposób zachowujący ciągłość przejść pieszych i przejazdów;

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 dróg, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

5) dopuszcza zagospodarowanie terenów 3 KDD, 6 KDD i 7 KDD oraz 1 KDW, 2 KDW oraz 3 KDW w formie jednej przestrzeni dla ruchu pieszego, rowerowego i kołowego.

4. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury i mebli ulicznych na terenach dróg publicznych (KD) tak, aby nie kolidowały z urządzeniami komunikacyjnymi.

5. Dopuszcza się sytuowanie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej, nie będących odrębnymi budynkami, na terenach określonych w ust. 2.

6. Określa się zasady lokalizowania zieleni na terenach określonych w ust. 2 w formie szpalerów drzew i grup drzew, zgodnie z rysunkiem planu.

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 (z wyjątkiem 1 MN, 4 MN) oraz MN/U (z wyjątkiem 7 MN/U oraz 1 MN/U) – 1000 m^2,

b) dla terenów 1 MN, 4 MN oraz 7 MN/U, 1 MN/U- 1500 m^2,

c) dla terenów RM (z wyjątkiem 5 RM, 8 RM i 9 RM) - 1500 m^2,

d) dla terenów 5 RM, 8 RM i 9 RM – 1000 m^2,

e) dla terenów RM/AG (z wyjątkiem 3 RM/AG) - 2000 m^2;

f) dla terenów U oraz 3 RM/AG - 1500 m^2,

g) dla terenów UP oraz US - 900 m^2,

h) dla pozostałych terenów niewymienionych w lit. a-g, z uwzględnieniem ust. 3 – 3000 m^2;

2) ustala się minimalne szerokości frontów działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (MN/U) - 18 m,

b) dla terenów zabudowy zagrodowej (RM) - 20 m,

c) dla terenów zabudowy zagrodowej i działalności produkcyjno-gospodarczej, usługowej (RM/AG) oraz terenów usług (U)- 25 m,

d) dla pozostałych terenów niewymienionych w lit. a-d, z uwzględnieniem ust. 3 – nie mniej niż 20 m;

3) ustala się kąt granicy działki w stosunku do przynajmniej jednej drogi publicznej (KD), 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) lub drogi wewnętrznej (KDW) wynoszący 90°, z dopuszczalnym odchyleniem o 10°;

5) przeprowadzane scalenie i podział nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu;

6) ustala się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości z zapewnieniem dla każdej działki dostępu do drogi publicznej oraz uwzględnieniem wydzieleń terenu na niezbędne drogi wewnętrzne i dojazdy;

7) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej nie wymaga wydzielania działek.

3. Przepisów ust. 2 nie stosuje się do terenów lasów (ZL).

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 oraz budynków usługowych na terenach MN/U - 11 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),

b) dla budynków usługowych na terenach RM/AG, U oraz UP- 11 m,

c) dla budynków zlokalizowanych na terenie US – 8 m, nie więcej niż 1 kondygnację, przy czym ustala się maksymalną wysokość od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do poziomu okapu wynoszącą 5 m, ustalenie nie dotyczy elewacji szczytowych.

d) dla wolno stojących budynków gospodarczych i garaży – 8 m, nie więcej niż 1 kondygnację, przy czym ustala się maksymalną wysokość od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do budynku do poziomu okapu wynoszącą 4 m, ustalenie nie dotyczy elewacji szczytowych;

2) poziom posadzki parteru nie wyżej niż 0,9 m nad poziomem terenu;

3) dla budynków mieszkalnych parterowych oraz o dwóch kondygnacjach nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, ustala się maksymalną wysokość od poziomu terenu przy najniżej 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) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej:

a) dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo- usługowej– nie więcej niż 20 m,

b) dla zabudowy usługowej na terenach MN/U– nie więcej niż 20 m,

c) dla zabudowy usługowej na terenach U – nie więcej niż 25 m,

d) dla pozostałych budynków – nie ogranicza się;

5) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:

a) dla terenów MN (z wyjątkiem 1 MN, 4 MN) oraz MN/U (z wyjątkiem 2 MN/U, 7 MN/U, 1 MN/U) – 1000 m^2,

b) dla terenów 1 MN, 4 MN oraz 7 MN/U, 1 MN/U- 1500 m^2,

c) dla terenu 2 MN/U- 750 m^2,

d) dla terenów RM (z wyjątkiem 5 RM, 8 RM i 9 RM) - 1500 m^2,

e) dla terenów 5 RM, 8 RM i 9 RM – 1000 m^2,

f) dla terenów RM/AG (z wyjątkiem 3 RM/AG) - 2000 m^2;

g) dla terenów U oraz 3 RM/AG - 1500 m^2,

h) dla terenów UP oraz US - 900 m^2,

i) dla pozostałych terenów niewymienionych w lit. a-g – 3000 m^2;

j) ustalenie minimalnych powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych nie dotyczy działek pomniejszonych na skutek wydzielenia dróg publicznych (KD) i dróg wewnętrznych (KDW) wyznaczonych w planie;

6) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

7) maksymalną powierzchnię zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

8) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

9) ustala się maksymalną wysokość budowli, niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, mierzoną od poziomu rzędnej drogi publicznej lub drogi wewnętrznej położonej najbliżej budowli, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla maksymalnej wysokości zabudowy;

10) ustala się maksymalną wysokość budowli, niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, mierzoną od poziomu rzędnej drogi publicznej położonej najbliżej budowli do najwyższego punktu budowli, na terenach, dla których nie określono maksymalnej wysokości zabudowy, wynoszącą 25 m;

11) ustala się maksymalną wysokość obiektów małej architektury, mierzoną od poziomu terenu przy obiekcie małej architektury do najwyższego punktu tego obiektu, wynoszącą 5m.

2. Ustala się zasady kształtowania i pokrycia dachów:

1) ustala się obowiązek stosowania dachów symetrycznych, z preferencją dla dachów dwuspadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°, z uwzględnienie pkt. 2;

2) dla wolno stojących budynków gospodarczych i garaży, ustala się obowiązek stosowania dachów symetrycznych dwuspadowych lub czterospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 20° do 40°, przy czym dopuszcza się stosowanie dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 20° dla budynków usytuowanych bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną lub w odległości 1,5 m od granicy z sąsiednią działką budowlaną;

3) ustala się obowiązek stosowania pokrycia dachów z materiałów niepalnych w odcieniach czerwieni, brązów i szarości, z preferencją dla kolorów ciemnych.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 12. 1. Ustala się zakaz zabudowy:

1) na terenach rolnych, oznaczonych symbolem R1, 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 ustala się utrzymanie istniejącego rolniczego użytkowania terenu bez prawa zabudowy;

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

1) zakazuje się wznoszenia budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;

2) zakazuje się wznoszenia budynków o wysokości zagrażającej zbliżeniem elementów budynku do przewodów linii na odległość mniejszą niż dopuszczają przepisy odrębne;

3) zasady wykorzystania terenu oraz wznoszenia budynków, niewymienionych w pkt. 1, określają przepisy odrębne.

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

1) zakaz wznoszenia budynków, urządzania stałych składów i magazynów oraz podejmowania wszelkich działań mogących zagrozić trwałości gazociągu w czasie eksploatacji;

2) zakaz lokalizacji przewodów kanalizacyjnych, kanalizacji kablowej, wodociągów, kabli elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych mających bezpośrednie połączenie z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt (od skrajni rury, kabla, kanału lub studni);

3) dopuszcza się zmniejszenie powyższej odległości do 5m po obu stronach osi gazociągu dla lokalizacji przewodów kanalizacyjnych, kanalizacji kablowej, wodociągowej, kabli elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych nie mających bezpośredniego połączenia z pomieszczeniami dla ludzi i zwierząt (od skrajni rury, kabla, kanału lub studni);

4) zakaz sadzenia roślinności wysokiej (drzewa, wysokie krzewy, itp.) w pasie terenu o szerokości 4m (po 2m na każdą stronę od osi gazociągu).

4. Dla terenów położonych w sąsiedztwie terenów lasów (ZL) oraz gruntów leśnych (Ls) określonych na mapie ewidencyjnej, stanowiących część terenu o innym przeznaczeniu, ustala się nakaz zachowania minimalnej odległości zabudowy od granicy lasu:

1) zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy wynikającą z przepisów odrębnych, przy czym dopuszcza się odstępstwa, w zakresie usytuowania zabudowy w odległości bliższej od granicy lasu, w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy szczególnych warunków zagospodarowania w sąsiedztwie lasów, z uwzględnieniem przepisów odrębnych odnoszących się do ochrony przeciwpożarowej;

2) na terenach R, zgodnie z przepisami odrębnymi odnoszącymi się do ochrony przeciwpożarowej.

5. Dla terenów 1 MN/U, 7 MN/U i 2 U, położonych w sąsiedztwie drogi krajowej 1 KDG, ustala się nakaz zachowania minimalnej odległości zabudowy od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi 1 KDG, zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy wynikającą z przepisów odrębnych, przy czym dopuszcza się odstępstwa, w zakresie usytuowania zabudowy w odległości bliższej od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi 1 KDG, w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy szczególnych warunków zagospodarowania w sąsiedztwie drogi krajowej 1 KDG, z uwzględnieniem przepisów odrębnych.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji, w tym minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji

§ 13. 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 wchodzą:

a) droga główna 1 KDG, zaliczona do kategorii dróg krajowych,

b) drogi lokalne: 1 KDL, zaliczona do kategorii dróg powiatowych, 1, 2 KDL, zaliczone do kategorii dróg gminnych,

c) drogi dojazdowe 1-7 KDD, zaliczone do kategorii dróg gminnych,

d) drogi wewnętrzne 1, 3 KDW, stanowiące dojazdy do poszczególnych terenów, przy czym dopuszcza się wykorzystanie terenów dróg wewnętrznych dla potrzeb komunikacji kołowej jako równorzędnej z komunikacją pieszą na tych terenach;

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 powiązania obszaru planu z terenami zewnętrznymi poprzez drogi: 1 KDG, 1 KDL, 2 KDL, 3 KDL, 1 KDD, 4 KDD, 5 KDD i 6 KDD.

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

1) chodniki jednostronne lub dwustronne oraz ciągi pieszo- rowerowe wydzielone w liniach rozgraniczających dróg publicznych (KD);

2) tereny dróg wewnętrznych (KDW), przy czym dopuszcza się wykorzystanie terenu dróg wewnętrznych dla potrzeb komunikacji kołowej jako równorzędnej z komunikacją pieszą na tych terenach;

3) ciągi piesze i przestrzenie piesze realizowane na terenach lasów (ZL).

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

1) ustala się realizację wydzielonego ciągu pieszo- rowerowego w liniach rozgraniczających drogi 4-1 KDL 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 drogi 1 KDG w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji autobusowej oraz realizację przystanków autobusowych;

2) dopuszcza się prowadzenie komunikacji autobusowej na terenach dróg publicznych lokalnych 1-3 KDL.

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) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów na wyznaczonych w planie terenach lasów ZL;

4) w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów na terenach dróg publicznych (KD) ustala się wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wg wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych;

5) ustala się realizację miejsc postojowych w formie:

- parkingów terenowych,
- garaży wbudowanych w budynek o innym przeznaczeniu,
- budynków garażowych o nie więcej niż 2 miejscach postojowych,
- wiat garażowych, rozumianych jako zadaszenie miejsca parkingowego, bez ścian osłonowych.

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) lokal usługowy lub handlowy – 2 miejsca postojowe/ 100 m² powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 1 miejsce na lokal usługowy/ handlowy o powierzchni użytkowej poniżej 50 m²;

3) usługi publiczne – nie mniej niż 1 m.p. na 100 m² p.uż. budynków lub pomieszczeń;

4) usługi z zakresu: sportu i rekreacji nie mniej niż 2 m.p. na 1000 m² powierzchni działki;

5) warsztaty samochodowe i myjnie samochodowe – 1m.p./ 1 stanowisko;

6) zakłady produkcyjne - 15 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

Rozdział 11.
Zasady obsługi infrastrukturą techniczną

§ 14. 1. Określa się następujące zasady usytuowania sieci infrastruktury technicznej, zachowując przepisy prawa stanowione względem poszczególnych sieci, oraz zasady modernizacji, rozbudowy lub budowy systemów infrastruktury na obszarze planu:

1) w obszarze miejscowości znajdują się sieci infrastruktury technicznej ponad lokalnej- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 250, w którego strefie bezpieczeństwa obowiązują ustalenia § 12 ust. 3;

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) - na terenach innych dróg wewnętrznych oraz dojazdów, nie oznaczonych na rysunku planu oraz na działkach w odległości do 6m od granic danej działki, za wyjątkiem terenów lasów ZL i w taki sposób, aby nie kolidowały one z istniejącą lub projektowaną zabudową i zagospodarowaniem terenu z uwzględnieniem wymagań przepisów odrębnych;

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 z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z przepisów odrębnych; dopuszczenie nie dotyczy terenów lasów ZL.

2. Zasady zaopatrzenia w wodę:

1) ustala się zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych z gminnej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem pkt. 2;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych na terenach od 10 R-do 21 R 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 10-21 R do indywidualnych zbiorników bezodpływowych albo indywidualnych lub lokalnych oczyszczalni ścieków;

3) dopuszcza się realizowanie przepompowni ścieków komunalnych na całym obszarze planu.

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 zgodnie z przepisami prawa;

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 oraz urządzeń fotowoltaicznych;

2) ustala się zastosowanie odpowiednich zabezpieczeń technicznych np. powłok antyrefleksyjnych w celu ochrony użytków dróg przed olśnieniem i odbiciami światła słonecznego od paneli fotowoltaicznych lokalizowanych na terenach 7 MN/U, 1 MN/U, 2U, 7 RM (w pasie 50 m od drogi 1 KDG) 16 R;

3) dopuszcza się lokalizację nowych słupowych stacji transformatorowych oraz wbudowanych w budynki o innym przeznaczeniu i stacji podziemnych;

4) 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) dopuszcza się umieszczenie sieci gazowej średniego ciśnienia w tzw. kanałach zbiorczych technologicznych;

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

8. Zasady zaopatrzenia w ciepło:

1) docelowo ustala się zaopatrzenie w ciepło zabudowy na obszarze planu z sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych z uwzględnieniem pkt. 2 i 3;

2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło zabudowy z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub geotermalną oraz urządzeń kogeneracji rozproszonej;

3) do czasu realizacji sieci gazowej dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło na obszarze planu z indywidualnych źródeł ciepła projektowanych w oparciu o gaz płynny, energię elektryczną lub olej opałowy.

9. W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych i infrastruktury teletechnicznej:

1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów na obszarze planu z nowych lub istniejących sieci i obiektów budowlanych telekomunikacyjnych;

2) zabrania się lokalizowania na obszarze planu nowych, telekomunikacyjnych linii kablowych nadziemnych, przy czym nie dotyczy to przyłączy do budynków od istniejących telekomunikacyjnych linii kablowych nadziemnych.

10. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i budowę urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, pod warunkiem, że nie będą one przekraczały dopuszczalnych norm ochrony środowiska.

Rozdział 12.
Zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 15. 1. Do czasu skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia– 15kV, ustala się zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi w strefie kontrolowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia – 15kV, wynoszącej po 7,5m 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 13.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 16. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej **1 RM, 2 RM, 3 RM, 4 RM, 5 RM,**

1) przeznaczenie terenów:

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

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- działalność agroturystyczna w ramach gospodarstwa rolnego lub hodowlanego,

- urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielone dojazdy do działek,

c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych na terenach 4 RM;

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

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

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

c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 40%,

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

e) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,

f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,

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

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

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

j) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 11 ust. 2;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg par. 7 ust.1- 3 i 5,

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

c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg par. 6 ust. 4,

d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych – wg. par. 8 ust. 2;

4) zasady obsługi terenów:

a) obsługa komunikacyjna:

- dla terenu 1 RM od strony drogi publicznej 3 KDL przez drogę wewnętrzną 3 KDW,

- dla terenu 2 RM, 3 RMod strony drogi publicznej 7 KDD,

- dla terenów 4 RM, 5 RM od strony drogi publicznej 3 KDL,

b) zasady lokalizowania miejsc postojowych i wskaźniki miejsc parkingowych – wg par. 13 ust. 6 i 7,

c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 14;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu wg par. 15 ust. 2.

2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej **6 RM, 7 RM**:

1) przeznaczenie terenu:

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

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- działalność agroturystyczna w ramach gospodarstwa rolnego,

- urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielone dojazdy do działek;

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

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

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

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

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%,

e) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,

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

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

h) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu wg par. 6 ust. 1 pkt 1-3,

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

j) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 11 ust. 2,

k) ustala się zachowanie istniejącej grupy drzew oznaczonych na rysunku planu;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg par. 7 ust.1- 3 i 5,

b) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami terenów przylegających do drogi 1 KDG, wg par. 7 ust. 7,

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

d) zasady zagospodarowania terenów położonych w odległości w otwarciu widokowym, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 6 ust. 3,

e) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg par. 6 ust. 4,

f) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych – wg. par. 8 ust. 2,

g) strefa kontrolowana napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV na terenach 6 RM, 7 RM, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 12 ust. 2,

h) strefa bezpieczeństwa gazociągu wysokiego ciśnienia na terenach 6 RM oraz 7 RM, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 12 ust. 3,

i) zakaz zabudowy na użytkach leśnych, wg par. 12 ust. 1 pkt 4;

4) zasady obsługi terenów:

a) obsługa komunikacyjna:

- dla terenu 6 RM od strony dróg publicznych: 1 KDL, 2 KDL,

- dla terenu 7 RM od strony drogi publicznej 2 KDL,

b) zasady lokalizowania miejsc postojowych i wskaźniki miejsc parkingowych – wg par. 13 ust. 6 i 7,

c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 14;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu wg par. 15.

3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej od **8 RM do 13 RM**:

1) przeznaczenie terenów:

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

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- działalność agroturystyczna w ramach gospodarstwa rolnego,

- urządzenia infrastruktury technicznej; wydzielone dojazdy do działek;

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

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

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

c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 40%,

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

e) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01

f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,

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

h) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu wg par. 6 ust. 1 pkt 1-3,

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

j) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 11 ust. 2;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg par. 7 ust.1- 3 i 5,

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

c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg par. 6 ust. 4,

d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych – wg. par. 8 ust. 2,

e) minimalna odległość od granicy lasu wg par. 12 ust. 4,

f) zakaz zabudowy na użytkach leśnych, wg par. 12 ust. 1 pkt 4;

4) zasady obsługi terenów:

a) obsługa komunikacyjna:

- dla terenów: 8 RM, 10 RM oraz 11 RM od strony drogi publicznej 1 KDD,

- dla terenu 9 RM dostęp do drogi publicznej 1 KDD przez drogę wewnętrzną 1 KDW,

- dla terenu 12 RM dostęp od drogi publicznej 1 KDG poprzez drogę wewnętrzną 2 KDW,

- dla terenu 13 RM dostęp od drogi publicznej krajowej 1 KDG poza granicami planu,

b) zasady lokalizowania miejsc postojowych i wskaźniki miejsc parkingowych – wg par. 13 ust. 6 i 7,

c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 14;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu wg par. 15 ust. 2.

4. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **2 MN, 3 MN, 5 MN**:

1) przeznaczenie terenów:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w postaci budynków jednorodzinnych wolno stojących,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- usługi towarzyszące (z wyjątkiem stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych), wyłącznie w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych,

- budynki gospodarcze i garażowe,

- wydzielone dojazdy do działek,

c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków w zabudowie zagrodowej na terenie 5 MN;

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

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

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

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

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%,

e) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,05,

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

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

h) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 6 ust. 1 pkt 1-3,

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

j) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 11 ust. 2;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 7 ust.1- 3 i 5,

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

c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg par. 6 ust. 4,

d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych – wg. par. 8 ust. 2,

e) minimalna odległość od granicy lasu wg par. 12 ust. 4,

f) zakaz zabudowy na użytkach leśnych, wg par. 12 ust. 1 pkt 4;

4) zasady obsługi terenów:

a) obsługa komunikacyjna:

- dla terenu 2 MN od strony dróg publicznych 3 KDL oraz 7 KDD,

- dla terenu 3-5 MN od strony drogi publicznej 3 KDL,

b) zasady lokalizowania miejsc postojowych i wskaźniki miejsc parkingowych – wg par. 13 ust. 6 i 7,

c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 14;

5) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **1 MN, 4 MN :**

1) przeznaczenie terenów:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- usługi towarzyszące (z wyjątkiem stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych), 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) maksymalna wysokość zabudowy – wg par. 11 ust.1 pkt 1-3,

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

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

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

e) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,05,

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

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

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

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

j) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 11 ust. 2;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 7 ust.1- 3 i 5,

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

c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg par. 6 ust. 4,

d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych – wg. par. 8 ust. 2,

e) zasady zagospodarowania terenów położonych w odległości w otwarciu widokowym, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 6 ust. 3.

4) zasady obsługi terenów:

a) obsługa komunikacyjna:

- dla terenu 1 MN, 4 MN od strony drogi publicznej 3 KDD,

b) zasady lokalizowania miejsc postojowych i wskaźniki miejsc parkingowych – wg par. 13 ust. 6 i 7,

c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 14;

5) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

6. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług **1 MN/U**:

1) przeznaczenie terenów:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- usługi (z wyjątkiem stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych) w formie samodzielnych budynków, budynków usługowo - mieszkaniowych lub lokali usługowych w budynkach mieszkalnych,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- budynki gospodarcze i garażowe, wydzielone dojazdy do działek;

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

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

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

c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 40%,

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

e) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,

f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,

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

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

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

j) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 11 ust. 2;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 7 ust.1- 3 i 5,

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

c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg par. 6 ust. 4,

d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych – wg. par. 8 ust. 2,

e) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami terenów przylegających do drogi 1 KDG, wg par. 7 ust. 7,

f) strefa kontrolowana napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 12 ust. 2;

4) zasady obsługi terenów:

a) obsługa komunikacyjna- od strony drogi publicznej 1 KDG przez istniejącą dodatkową jezdnię,

b) zasady lokalizowania miejsc postojowych i wskaźniki miejsc parkingowych – wg par. 13 ust. 6 i 7,

c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 14;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu wg par. 15 ust 1.

7. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług **2 MN/U, 7 MN/U**:

1) przeznaczenie terenów:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- usługi (z wyjątkiem stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych) w formie samodzielnych budynków, budynków usługowo - mieszkaniowych lub lokali usługowych w budynkach mieszkalnych,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- budynki gospodarcze i garażowe, wydzielone dojazdy do działek,

c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków w zabudowie zagrodowej na terenach 2 MN/U;

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

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

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

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

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 50%,

e) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,05,

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

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

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

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

j) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 11 ust. 2;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 7 ust.1- 3 i 5,

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

c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg par. 6 ust. 4,

d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych – wg. par. 8 ust. 2,

e) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami terenów przylegających do drogi 1 KDG, wg par. 7 ust. 7,

f) strefa kontrolowana napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV na terenach 2 MN/U oraz 7 MN/U, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 12 ust. 2;

4) zasady obsługi terenów:

a) obsługa komunikacyjna:

- dla terenu 2 MN/U od strony dróg publicznych: 1 KDL, 3 KDL,

- dla terenu 7 MN/U od strony drogi publicznej 1 KDG przez istniejącą dodatkową jezdnię,

b) zasady lokalizowania miejsc postojowych i wskaźniki miejsc parkingowych – wg par. 13 ust. 6 i 7,

c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 14;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu wg par. 15 ust 1.

8. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług od **3 MN/U do 6 MN/U**:

1) przeznaczenie terenów:

a) przeznaczenie podstawowe:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

- usługi (z wyjątkiem stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych) w formie samodzielnych budynków, budynków usługowo - mieszkaniowych lub lokali usługowych w budynkach mieszkalnych,

b) przeznaczenie dopuszczalne: budynki gospodarcze i garażowe, wydzielone dojazdy do działek,

c) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących budynków w zabudowie zagrodowej na terenach 3 MN/U, 4 MN/U, 5 MN/U;

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

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

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

c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 40%,

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

e) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,05,

f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,

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

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

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

j) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 11 ust. 2;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 7 ust.1- 3 i 5,

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

c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg par. 6 ust. 4,

d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych – wg. par. 8 ust. 2,

e) zasady zagospodarowania terenów położonych w odległości do 15m od osi widokowej, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 6 ust. 3,

f) strefa kontrolowana napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV na terenie 3 MN/U, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 12 ust. 2;

4) zasady obsługi terenów:

a) obsługa komunikacyjna:

- dla terenów 3- 4 MN/U od strony dróg publicznych 1 KDL, 2 KDL,

- dla terenów 5 -6 MN/U od strony drogi publicznej 1 KDL,

b) zasady lokalizowania miejsc postojowych i wskaźniki miejsc parkingowych – wg par. 13 ust. 6 i 7,

c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 14;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu wg par. 15.

9. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów zabudowy zagrodowej i działalności produkcyjno- gospodarczej, usługowej od **1 RM/AG do 4 RM/AG**:

1) przeznaczenie terenów:

a) przeznaczenie podstawowe:

- tereny zabudowy zagrodowej,

- zabudowa związana z działalnością gospodarczą dla obsługi ludności i rolnictwa w ramach gospodarstwa rolnego,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- działalność agroturystyczna w ramach gospodarstwa rolnego,

- urządzenia infrastruktury technicznej; wydzielone dojazdy do działek;

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

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

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

c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 40%,

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,

e) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,

f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,

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

h) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 6 ust. 1 pkt 1-3,

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

j) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 11 ust. 2;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 7 ust.1- 3 i 5,

b) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami terenów przylegających do drogi 1 KDG, wg par. 7 ust. 7,

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

d) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg par. 6 ust. 4,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych – wg. par. 8 ust. 2,

f) minimalna odległość od granicy lasu wg par. 12 ust. 4,

g) strefa kontrolowana napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV na terenach 3 RM/AG, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 12 ust.2;

4) zasady obsługi terenów:

a) obsługa komunikacyjna:

- dla terenów 1- 2 RM/AG od strony dróg publicznych: 3 KDL oraz 6 KDD,
- dla terenu 3 RM/AG od strony drogi publicznej: 1 KDL,
- dla terenu 4 RM/AG od strony dróg publicznych: 1 KDD oraz 2 KDD,
- dla terenu 5 RM/AG od strony dróg publicznych: 1 KDD oraz 2 KDD,

b) zasady lokalizowania miejsc postojowych i wskaźniki miejsc parkingowych – wg par. 13 ust. 6 i 7,

c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 14;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu wg par. 15.

10. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów usług **1U, 2 U**:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,

b) przeznaczenie dopuszczalne: na terenie 2 U dopuszcza się realizację jednego lokalu mieszkalnego wbudowanego w budynek o przeznaczeniu podstawowym,

c) zakazuje się lokalizacji stacji paliw, warsztatów samochodowych, stacji kontroli pojazdów i myjni samochodowych;

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

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

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

c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 40%,

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%,

e) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,

f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,6,

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

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

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

j) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 11 ust. 2;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 7 ust.1- 3 i 5,

b) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami terenów przylegających do drogi 1 KDG, wg par. 7 ust. 7,

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

d) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg par. 6 ust. 4,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych – wg. par. 8 ust. 2,

f) zasady zagospodarowania terenów położonych w odległości do 15m od osi widokowej, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 6 ust. 3,

g) strefa kontrolowana napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 12 ust. 2;

4) zasady obsługi terenów:

a) obsługa komunikacyjna:

- dla terenu 1U od strony dróg publicznych: 1 KDL oraz 3 KDL,

- dla terenu 2 U od strony dróg publicznych: 2 KDL, 3 KDD oraz 1 KDG poprzez istniejącą dodatkową jezdnię,

b) zasady lokalizowania miejsc postojowych i wskaźniki miejsc parkingowych – wg par. 13 ust. 6 i 7,

c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 14;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu wg par. 15 ust 1.

11. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu usług publicznych **1 UP**:

1) przeznaczenie terenu: usługi publiczne, w stanie istniejącym ochotnicza straż pożarna;

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

a) maksymalna wysokość zabudowy – wg par. 11 ust.1 pkt 1-2,

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

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

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%,

e) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,

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

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

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

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

j) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 11 ust. 2;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 7 ust.1- 3 i 5,

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

c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg par. 6 ust. 4,

d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych – wg. par. 8 ust. 2;

4) zasady obsługi terenów:

a) obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej 2 KDL,

b) zasady lokalizowania miejsc postojowych i wskaźniki miejsc parkingowych – wg par. 13 ust. 6 i 7,

c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 14;

5) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

12. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu usług sportu i rekreacji **1 US**:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: usługi sportu i rekreacji,

b) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu gastronomii, zieleń urządzona;

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

a) dopuszcza się budowę obiektu kubaturowego związaną z funkcją podstawową lub związaną z obsługą funkcji podstawowej,

b) maksymalna wysokość zabudowy- wg par. 11 ust.1 pkt 1-2,

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

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

e) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%,

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

g) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,3,

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

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

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

k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 11 ust. 2;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 7 ust.1- 3 i 5,

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

c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg par. 6 ust. 4,

d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych – wg. par. 8 ust. 2;

4) zasady obsługi terenów:

a) obsługa komunikacyjna od strony drogi publicznej 7 KDD,

b) zasady lokalizowania miejsc postojowych i wskaźniki miejsc parkingowych – wg par. 13 ust. 6 i 7,

c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 14;

5) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

13. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów rolnych od **1 R do 9 R**:

1) przeznaczenie terenów:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny rolne, gdzie ustala się na terenach gleb klasy IV, V i VI utrzymanie istniejącego rolniczego użytkowania terenu i prowadzenie produkcji rolniczej z wykluczeniem zabudowy nierolniczej,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- lokalizacja dróg dojazdowych do pól, zagród,
- zieleń izolacyjna,
- realizacja i przebudowa urządzeń melioracji wodnych,
- prowadzenie działalności agroturystycznej,

c) dopuszcza się tworzenie nowych gospodarstw produkcji rolnej, realizacji zabudowy zagrodowej w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych - na działkach o powierzchni co najmniej 3000 m^2, przy czym do wymaganej powierzchni dopuszcza się wliczenie terenów bez prawa zabudowy (R, RZ, W, ZL) wydzielonych w ramach tej samej działki ewidencyjnej;

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

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

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

c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 15%,

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%,

e) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,

f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,3,

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

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

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

j) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 11 ust. 2;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 7 ust.1- 3 i 5,

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

c) zasady ochrony przed zanieczyszczeniami terenów przylegających do drogi 1 KDG, wg par. 7 ust. 7,

d) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg par. 6 ust. 4,

e) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych – wg. par. 8 ust. 2,

f) zasady zagospodarowania terenów położonych w odległości w otwarciu widokowym, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 6 ust. 3,

g) zasady zagospodarowania terenów położonych w odległości do 15m od osi widokowej, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 6 ust. 3,

h) strefa kontrolowana napowierzchnej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV dla terenu 5 R1, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 12 ust. 2;

4) zasady obsługi terenów:

a) obsługa komunikacyjna_

- dla terenu 1 R od strony drogi publicznej 3 KDL,
- dla terenu 2 R od strony dróg publicznych 3 KDL oraz 4 KDD,
- dla terenu 3 R od strony dróg publicznych 3 KDL oraz 6 KDD,
- dla terenu 4 R od strony drogi publicznej 3 KDL,
- dla terenu 5 R od strony drogi publicznej 1 KDL,

- dla terenu 6 R od strony dróg publicznych: 2 KDD oraz 1 KDG poprzez istniejącą dodatkową jezdnię, -dla terenów od 7 R do-9 R od strony drogi publicznej 1 KDD,

b) zasady lokalizowania miejsc postojowych i wskaźniki miejsc parkingowych – wg par. 13 ust. 6 i 7,

c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 14;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu wg par. 15 ust 1.

14. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów rolnych **od 10 R do 21 R**:

1) przeznaczenie terenów:

a) przeznaczenie podstawowe:

- tereny rolne, gdzie ustala się na terenach gleb klasy IV, V i VI utrzymanie istniejącego rolniczego użytkowania terenu i prowadzenie produkcji rolniczej z wykluczeniem zabudowy nierolniczej, z uwzględnieniem tiret drugie,
- na terenach gleb o najwyższej wartości dla rolnictwa – klasy III i wyższe ustala się utrzymanie istniejącego rolniczego użytkowania terenu bez prawa zabudowy,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- lokalizacja dróg dojazdowych do pól, zagród,
- zieleń izolacyjna,
- realizacja i przebudowa urządzeń melioracji wodnych,
- dopuszcza się zalesienie gruntów rolnych gleb klas V i VI przylegających do kompleksów leśnych lub stanowiących enklawy śródleśne, z zachowaniem odległości co najmniej 12m od terenów: MN, MN/U, RM, RM/AG, U, UP, US oraz od 1R do 9 R,

c) 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 dla rolników będących właścicielami gruntów o powierzchni co najmniej średniego gospodarstwa w gminie;

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

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

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

c) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 15%,

d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 70%,

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

f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,3,

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

h) usytuowanie obiektów budowlanych wg par. 6 ust. 1 pkt 1,

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

j) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 11 ust. 2;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, wg par. 7 ust.1- 3 i 5,

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

c) zasady lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych - wg par. 6 ust. 4,

d) minimalna odległość od granicy lasu wg par. 12 ust. 4,

e) zakaz zabudowy na użytkach leśnych, wg par. 12 ust. 1 pkt 4,

f) zasady zagospodarowania terenów położonych w odległości w otwarciu widokowym, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 6 ust. 3,

g) strefa kontrolowanej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV na terenach 13 R1 oraz 14 R1, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 12 ust. 2,

h) strefa bezpieczeństwa gazociągu wysokiego ciśnienia na terenach 14 R1, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 12 ust. 3;

4) zasady obsługi terenów:

a) obsługa komunikacyjna:

- dla terenu 10 R od strony dróg publicznych 3 KDL, 4 KDD,
- dla terenu 11 R od strony dróg publicznych 3 KDL, 6 KDD,
- dla terenu 12 R od strony drogi publicznej 4 KDD,
- dla terenu 13 R od strony drogi publicznej 1 KDL, 3 KDL,
- dla terenu 14 R od strony dróg publicznych 1 KDL, 2 KDL,
- dla terenu 15 R od strony drogi publicznej 1 KDD,
- dla terenu 16 R od strony dróg publicznych 2 KDL oraz 1 KDG poprzez istniejący zjazd z drogi krajowej,
- dla terenu 17 R od strony dróg publicznych 1 KDD oraz 1 KDG poprzez istniejący zjazd z drogi krajowej,
- dla terenu 18 R od strony dróg publicznych 2 KDD oraz 1 KDG poprzez istniejący zjazd z drogi krajowej,
- dla terenu 19 R od strony drogi publicznej 1 KDG poprzez drogę wewnętrzną 2 KDW oraz istniejący zjazd z drogi krajowej,
- dla terenu 20 R od strony drogi publicznej 1 KDG poprzez drogę wewnętrzną 2 KDW,
- dla terenu 21 R od strony dróg wewnętrznych 1 KDD oraz 2 KDD, b) zasady lokalizowania miejsc postojowych i wskaźniki miejsc parkingowych – wg par. 13 ust. 6 i 7,

c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 14;

5) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu wg par. 15 ust 1.

15. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów trwałych użytków zielonych od **1 RZ do 9 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,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, jeśli wyczerpane zostaną możliwości ich trasowania w powiązaniu z obsługą komunikacyjną,
- ciągi spacerowe i ścieżki rowerowe z wykorzystaniem istniejących dróg dojazdowych do pól,
- ekstensywne użytkowanie rolnicze bez prawa zabudowy,
- realizacja zbiorników wodnych „małej retencji" wynikających z regionalnych programów retencji wodnej,
- realizacja i przebudowa urządzeń melioracji wodnych;

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

a) zakazuje się realizacji zabudowy i innych budowli, niewymienionych w pkt. 1, nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu,

b) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust.1 pkt 10, 11;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

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

b) eksploatacji złóż torfów zalegających w dolinach i obniżeniach terenowych,

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

d) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,

e) strefa kontrolowana napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV na terenach 3 RZ, 6 RZ, 8 RZ, zgodnie z rysunkiem planu oraz warunki wg par. 12 ust.2;

4) zasady obsługi terenu:

a) obsługa komunikacyjna:

- dla terenu 1 RZ od strony drogi publicznej 4 KD,
- dla terenu 2 RZ od strony drogi publicznej 2 KDL,
- dla terenu 3 RZ od strony drogi publicznej 2 KDL,
- dla terenu 4 RZ od strony dróg publicznych: 1 KDD oraz 2 KDD,
- dla terenu 5 RZ od strony drogi publicznej 2 KDD,
- dla terenu 6 RZ od strony drogi publicznej 2 KDD oraz od strony drogi publicznej 1 KDG poprzez drogę wewnętrzną 2 KDW,
- dla terenu 7 RZ od strony drogi publicznej 1 KDG poprzez drogę wewnętrzną 2 KDW,
- dla terenu 8 RZ od strony dróg publicznych: 1 KDD oraz 2 KDD,
- dla terenu 9 RZ od strony dróg publicznych: 2 KDL,

b) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów;

5) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

16. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów **od 1 ZL do 11 ZL**:

1) przeznaczenie terenów:

a) przeznaczenie podstawowe: zieleń leśna przeznaczona do użytkowania leśnego, w tym produkcji leśnej, z uwzględnieniem funkcji ekologicznych lasu,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

- lokalizacja dróg dojazdowych i urządzeń związanych z gospodarką leśną,
- dla terenu 5 ZL: urządzenia z zakresu rekreacji i wypoczynku (bez lokalizowania zabudowy), przy czym powierzchnia zajęta przez te obiekty nie może przekraczać 5% powierzchni terenu;

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

a) zakazuje się realizacji zabudowy i innych budowli, niewymienionych w pkt. 1,

b) nakazuje się zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów,

c) zakazuje się realizacji inwestycji trwale zniekształcających naturalne formy rzeźby terenu,

d) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury związanych z gospodarką leśną – wg par. 11 ust.1 pkt 10, 11;

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

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

b) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,

c) dopuszcza się realizację ciągów pieszych, ścieżek edukacyjnych oraz ścieżek zdrowia, których nawierzchnia to grunt, kruszywo lub drewniany podest;

4) zasady obsługi terenu:

a) obsługa komunikacyjna:

- dla terenu 1 ZL od strony drogi publicznej 4 KDD,
- dla terenu 2 ZL od strony dróg publicznych 4DD oraz 3 KDL,
- dla terenów 3 ZL, 4 ZL, 9 ZL, 10 ZL, 11 ZL od strony drogi publicznej 2 KDL,
- dla terenu 5 ZL od strony drogi publicznej 1 KDG poprzez istniejącą dodatkową jezdnię,
- dla terenów 6 ZL, 7 ZL, 8 ZL od strony drogi publicznej 1 KDD; b) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów;

5) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

17. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów od **1W do 4 W**:

1) przeznaczenie terenów:

a) przeznaczenie podstawowe: wody i zbiorniki wodne,

b) przeznaczenie dopuszczalne:

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

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

a) ustala się zachowanie przebiegu cieku wodnego,

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

3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

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

b) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,

c) dopuszcza się realizację ciągów pieszych i rowerowych – mostków i kładek o drewnianej konstrukcji;

4) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

Rozdział 14.
Ustalenia szczegółowe dla terenów komunikacji

§ 17. 1. Ustala się przeznaczenie terenów KDG, KDL, KDD i KDW pod obsługę komunikacyjną.

2. Dla terenu drogi głównej, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1 KDG**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;;

2) klasa drogi – droga główna;

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

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z rysunkiem planu – 24,5m-26,7m oraz 46,7m- 48,5m z poszerzeniem do 72,2 m,

b) liczba jezdni: 1, o szerokości min. 7m, z poszerzeniami w obrębie skrzyżowań,

c) w części zachodniej- obustronne dodatkowe jezdnie,

d) komunikacja autobusowa, wg par.13 ust. 5,

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

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zachowanie miejsca lokalizacji dominant plastycznych oznaczonych na rysunku planu,

b) szpalery drzew – do zachowania i uzupełnienia, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 5,

c) zasady przeciwdziałania powstawaniu zanieczyszczeń, wg par. 7 ust. 6,

d) oś widokowa, zgodnie z rysunkiem planu, zasady zagospodarowania wg par. 6 ust.3;

5) infrastruktura techniczna, wg par. 14;

6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

3. Dla terenu drogi lokalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 KDL**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;

2) klasa drogi – droga lokalna;

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

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających 12 m, zgodnie z rysunkiem planu,

b) liczba jezdni: 1,

c) komunikacja autobusowa, wg par. 13 ust 5,

d) komunikacja rowerowa, wg par. 13 ust 4,

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

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) szpalery drzew – do zachowania i uzupełnienia oraz projektowane szpalery drzew, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 5,

b) oś widokowa, zgodnie z rysunkiem planu, zasady zagospodarowania wg par. 6 ust.3;

5) infrastruktura techniczna, wg par. 14;

6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

4. Dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **2 KDL, 3 KDL, 4 KDL**, ustala się:

1) przeznaczenie terenu: droga publiczna;

2) klasa drogi – droga lokalna;

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

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

- 2 KDL- 12 m z lokalnymi poszerzeniami przy terenie 1 UP oraz poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 3 KDL- szerokość zmienna: od 2,7m (przy granicy planu) do 12 m z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 4 KDL- szerokość zmienna: od 2,1m do 2,6m (część w obszarze planu),

b) liczba jezdni: 1,

c) komunikacja autobusowa, wg par.13 ust. 5,

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

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zachowanie miejsca lokalizacji dominanty plastycznej oznaczonej na rysunku planu,

b) otwarcie widokowe, zgodnie z rysunkiem planu, zasady zagospodarowania wg par. 6 ust.3;

5) infrastruktura techniczna, wg par. 14;

6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1 KDD, 2 KDD, 4 KDD, 5 KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: droga publiczna;

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-szerokość zmienna do 3,1m (część w obszarze planu),
- 2 KDD– 10 m z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
- 4 KDD- 10m z lokalnym poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
- 5 KDD –2,8m (część w obszarze planu, poszerzenie w rejonie skrzyżowania),

b) liczba jezdni: 1,

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

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) szpalery drzew – do zachowania i uzupełnienia oraz projektowane szpalery drzew, zgodnie z rysunkiem planu oraz wg par. 7 ust. 5,

b) oś widokowa, zgodnie z rysunkiem planu, zasady zagospodarowania wg par. 6 ust.3,

c) otwarcie widokowe, zgodnie z rysunkiem planu, zasady zagospodarowania wg par. 6 ust.3,

5) infrastruktura techniczna, wg par. 14;

6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

6. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **3 KDD, 6 KDD, 7 KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenów: droga publiczna;

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:

- 3 KDD – 10,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
- 6 KDD- 8,0m – 10,0 m z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania,
- 7 KDD - 10 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą 3 KDL oraz z placem manewrowym o wymiarach 20,0 m x 20,0m,

b) liczba jezdni: 1, przy czym dopuszcza się zagospodarowanie terenu w formie jednej przestrzeni dla ruchu pieszego i kołowego, bez wydzielania jezdni i chodników,

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

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz kształtowania:

a) otwarcia widokowe, zgodnie z rysunkiem planu, zasady zagospodarowania wg par. 6 ust.3;

5) infrastruktura techniczna, wg par. 14;

6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

7. Dla terenu dróg wewnętrznych, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1 KDW, 2 KDW, 3 KDW**, ustala się:

1) przeznaczenie terenów: droga wewnętrzna;

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

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

- 1 KDW- 6 m (z poszerzeniem do 11,1 m),

- 2 KDW – 6m,

- 3 KDW- 6 m z placem manewrowym o szerokości 12,0 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,

d) nakazuje się zapewnić dojścia i dojazdy do działek budowlanych położonych przy drodze wewnętrznej;

3) zasady powiązań, obsługi terenów komunikacyjnych:

a) wjazd na teren 1 KDW od strony 1 KDD,

b) wjazd na teren 2 KDW od strony 1 KDG przez istniejący zjazd z drogi krajowej,

c) wjazd na teren 3 KDW od strony 3 KDL;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w użytkowaniu, w tym wynikające z potrzeb ochrony środowiska, oraz kształtowania ładu przestrzennego:

a) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wg par. 7 ust. 2, zachowanie rowu melioracyjnego na terenie 2 KDW;

5) infrastruktura techniczna, wg par. 14;

6) nie ustala się tymczasowego zagospodarowania terenu.

Rozdział 15.
Skutki prawne planu w zakresie wartości nieruchomości

§ 18. 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, MN/U oraz U - 30%;

2) dla terenów komunikacji publicznej: KD oraz dróg wewnętrznych KDW – 1%;

3) dla terenów lasów ZL, terenu usług publicznych UP oraz terenu usług sportu i rekreacji – 1%;

4) dla pozostałych terenów, niewymienionych w pkt. 1 i 2 - 10%.

Rozdział 16.
Ustalenia końcowe

§ 19. Traci moc uchwała Nr 144/XXXII/06 Rady Gminy Wysokie Mazowieckie z dnia 3 lipca 2006 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny miejscowości Osipy-Kolonia w Gminie Wysokie Mazowieckie (Dz. U. Województwa Podlaskiego Nr 207 poz. 2011).

§ 20. Uchwała Nr 146/XXXII/06 Rady Gminy Wysokie Mazowieckie z dnia 3 lipca 2006r. 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 niniejszym planem miejscowym.

§ 21. Traci moc uchwała Nr 186/XXXI/10 Rady Gminy Wysokie Mazowieckie z dnia 22 czerwca 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Osipy-Kolonia Gminy Wysokie Mazowieckie (Dz. U. Województwa Podlaskiego Nr 190 poz. 2382).

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Sławomir Jan Misiewicz

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr 174/XXVI/21
Rady Gminy Wysokie Mazowieckie
z dnia 14 września 2021 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENÓW MIEJSCOWOŚCI OSIPY-KOLONIA w Gminie Wysokie Mazowieckie

LEGENDA

GRANICA OBSZARU PLANU

LINIE ROZGRANICZAJĄCE:
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYM SPOSOBIE ZAGOSPODAROWANIA

LINIE ZABUDOWY:
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

PRZEZNACZENIE TERENÓW:
- RM – TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- MN – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUG
- RM/AG – TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ I DZIAŁALNOŚCI PRODUKCYJNO- GOSPODARCZEJ, USŁUGOWEJ
- U – TERENY USŁUG
- UP – TERENY USŁUG PUBLICZNYCH
- US – TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI
- RZ – TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH
- R – TERENY ROLNE
- ZL – TERENY LASÓW
- W – TERENY WÓD
- KDW – TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
- KD – TERENY DRÓG PUBLICZNYCH

KLASYFIKACJA DRÓG PUBLICZNYCH:
- G – DROGI GŁÓWNE
- L – DROGI LOKALNE
- D – DROGI DOJAZDOWE

ELEMENTY KOMPOZYCJI PRZESTRZENNEJ:
- OSIE WIDOKOWE
- OTWARCIA WIDOKOWE

OBIEKTY MAŁEJ ARCHITEKTURY:
- DOMINANTY PLASTYCZNE - KAPLICZKI, KRZYŻE

OCHRONA ŚRODOWISKA:
- ISTNIEJĄCE SZPALERY DRZEW NA TERENIE DRÓG- do zachowania i uzupełnienia
- PROJEKTOWANE SZPALERY DRZEW NA TERENIE DRÓG
- GRUPY DRZEW - do zachowania

KOMUNIKACJA:
- CIĄGI PIESZO- ROWEROWE

INNE:
- WYMIAROWANIE LINII
- STREFA SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA W SĄSIEDZTWIE LASÓW
- STREFA SZCZEGÓLNYCH WARUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA W SĄSIEDZTWIE DROGI KRAJOWEJ 1 KDG

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:
- GAZOCIĄG PROJEKTOWANY
- KANALIZACJA PROJEKTOWANA
- WODOCIĄG PROJEKTOWANY

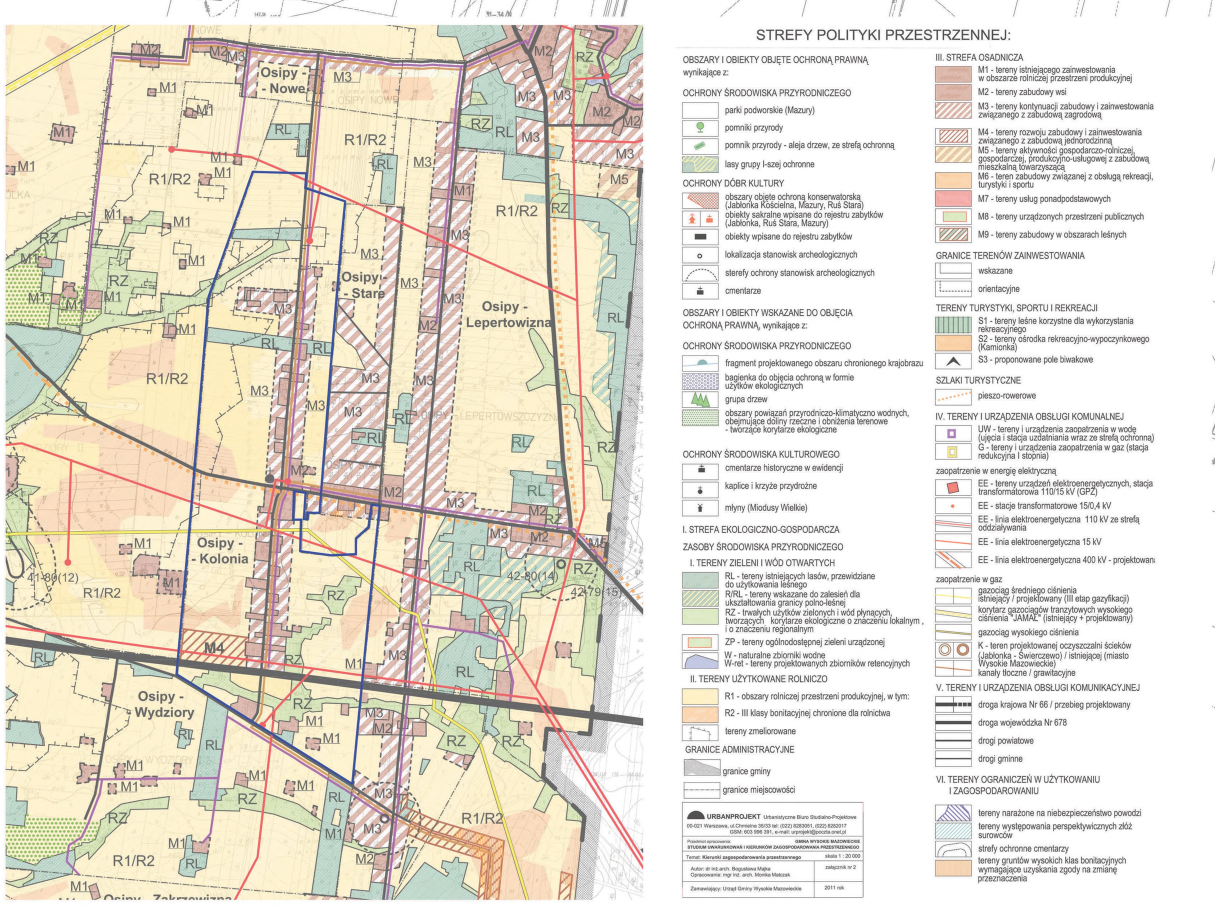
OGRANICZENIA DLA UŻYTKOWANIA:
- GRANICE STREFY KONTROLOWANEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- GRANICE STREFY BEZPIECZEŃSTWA GAZOCIĄGU WYSOKIEGO CIŚNIENIA

POZOSTAŁE OZNACZENIA:
- CIEKI WODNE

INFORMACJE:
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN 15 KV
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA SN KABLOWA
- STACJA TRANSFORMATOROWA 15KV/0,4KV
- GAZOCIĄG WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- WODOCIĄG ISTNIEJĄCY
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA POZA OBSZAREM PLANU
- ISTNIEJĄCY WODOCIĄG POZA GRANICAMI OPRACOWANIA
- PROJEKTOWANA KANALIZACJA POZA GRANICAMI OPRACOWANIA
- PROJEKTOWANY GAZOCIĄG POZA GRANICAMI OPRACOWANIA

UWAGI
- OZNACZENIA POZA GRANICĄ OBSZRU PLANU MAJĄ CHARAKTER INFORMACYJNY

PODZIAŁKA LINIOWA
0 50m 100m 200m



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WYSOKIE MAZOWIECKIE
zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Wysokie Mazowieckie Nr 55/VII/11 z dnia 24 czerwca 2011 r.
zmienionego Uchwałą Rady Gminy Wysokie Mazowieckie Nr 129/XIX/20 z dnia 30 listopada 2020 r.

obszar mpzp dla terenów miejscowości Osipy-Kolonia

SKALA 1 : 20 000

Oświadczam, że rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów miejscowości Osipy-Kolonia, wykonany w skali 1:2000, został sporządzony, zgodnie z art. 16 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na urzędowej kopii mapy zasadniczej, uzupełnionej mapą ewidencji gruntów, przechowywanej w Państwowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.

podpis głównego projektanta planu:

Główny Projektant Planu	mgr inż. arch. Diana Polkowska WA-294/KW/235/2014 numer członkowski wpisu SPIU-059/2015
Zespół autorski	mgr inż. Anna Kazimierczak
Pracownia	PRACOWNIA PROJEKTOWA dpp Design mgr inż. arch. Diana Polkowska e-mail: diana.polkowska@dppdesign.pl www.dppdesign.pl tel. 698 620 622

ZAŁĄCZNIK NR 1

do Uchwały Nr 174/XXVI/21
Rady Gminy Wysokie Mazowieckie
z dnia 14 września 2021 roku

W SPRAWIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

dla terenów miejscowości

OSIPY-KOLONIA

Przewodniczący Rady Gminy Wysokie Mazowieckie

RYSUNEK PLANU

SKALA 1 : 2 000

Publikacja dokonana w :
Dz.U. Województwa Podlaskiego ....
z dnia ....

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 174/XXVI/21
Rady Gminy Wysokie Mazowieckie
z dnia 14 września 2021 r.

LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG

dotyczących projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów miejscowości Osipy-Kolonia wniesionych na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

L p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wysokie Mazowieckie w sprawie rozpatrzenia uwagi	Uzasadnienie rozstrzygnięcia	Uwagi
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	-	-	-	-	-	-	-	-

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr 174/XXVI/21

Rady Gminy Wysokie Mazowieckie

z dnia 14 września 2021 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów miejscowości Osipy-Kolonia, 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 2021 r. poz. 741, 784, 922), art. 7 ust. 1 pkt 2, 3, 3a, 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. 2020 poz. 713, 1378) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2021 r. poz. 305) 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., zmieniona uchwałą Nr 129/XIX/20 Rady Gminy Wysokie Mazowieckie z dnia 30 listopada 2020 r.), w którym obszar planu położony jest w następujących obszarach struktury funkcjonalnej:

- M1 – tereny istniejącego zainwestowania w obszarze rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- M2 – tereny istn. zabudowy wsi;
- M3 – tereny kontynuacji zabudowy i zainwestowania związanego z zabudową zagrodową;
- M4 – tereny rozwoju zabudowy związanej z zabudową jednorodzinną;
- 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 przeznacza pod zabudowę nowe tereny lub tereny przeznaczone już pod zabudowę w obowiązującym planie miejscowym, ale dotychczas słabo zurbanizowane, stąd konieczność inwestycji gminnych w infrastrukturę techniczną (sieć wodociągowa na części obszaru i kanalizacyjna w całej miejscowości, modernizacje i budowa nowych 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 przebudowy i zmiany przebiegu południowej części drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 2 KDD;

b) realizacja inwestycji komunikacyjnych z zakresu budowy nowo projektowanych dróg dojazdowych oznaczonych na rysunku planu symbolami: 3 KDD, 4 KDD oraz 5 KDD (połowa w obszarze planu);

c) realizacja inwestycji infrastrukturalnych z zakresu budowy sieci wodociągowej na części obszaru planu .

W przypadku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów miejscowości Osipy-Kolonia nie przewiduje się budowy sieci kanalizacyjnej, będącej bezpośrednim skutkiem uchwalenia planu miejscowego.

Projekt planu ustala docelowo odprowadzanie ścieków sanitarnych z obiektów budowlanych do gminnej sieci kanalizacyjnej, z odprowadzeniem do istniejącej oczyszczalni ścieków w mieście

Wysokie Mazowieckie, przy czym dopuszcza odprowadzenie ścieków sanitarnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych albo indywidualnych lub lokalnych oczyszczalni ścieków do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej. Plan dopuszcza odprowadzenie ścieków sanitarnych z obiektów budowlanych na terenach od 10 R do 21 R do indywidualnych zbiorników bezodpływowych albo indywidualnych lub lokalnych oczyszczalni ścieków.

Projekt planu nie uzależnia realizacji nowej zabudowy od powstania sieci kanalizacyjnej, a więc koszt rozbudowy sieci kanalizacyjnej nie jest bezpośrednim skutkiem finansowym uchwalenia niniejszego planu.

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.

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

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 174/XXVI/21

Rady Gminy Wysokie Mazowieckie

z dnia 14 września 2021 r.

Dane przestrzenne tworzone do aktu

Na podstawie art. 67a ust. 1, ust. 2 pkt 3, ust. 3 i 4 oraz art. 67c ust. 1 i ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2021 r. poz. 741, z późn. zm.) dane przestrzenne tworzone do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów miejscowości Osipy-Kolonia, będą udostępnione w ramach infrastruktury informacji przestrzennej, najpóźniej w terminie 30 dni od dnia ogłoszenia niniejszej uchwały w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.