

**UCHWAŁA NR 25/IV/19**  
**RADY GMINY WYSOKIE MAZOWIECKIE**

z dnia 11 marca 2019 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów miejscowości Brzóska-Falki**

Na podstawie art. 18 ust. 2, pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432 i 2500) oraz art. 20 ust. 1 w związku z art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz.60 i 235), w związku z uchwałą Nr 19/IV/07 Rady Gminy Wysokie Mazowieckie z dnia 15 lutego 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów miejscowości Brzóska- Falki, Rada Gminy Wysokie Mazowieckie stwierdzając, że niniejsza zmiana planu nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wysokie Mazowieckie uchwalonego uchwałą Nr 55/VI/11 Rady Gminy Wysokie Mazowieckie z dnia 4 czerwca 2011 roku, uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Postanowienia ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującą tereny miejscowości Brzóska-Falki, zwaną dalej zmianą planu.

2. Granice obszaru zmiany planu, wskazano na rysunku zmiany planu, sporządzonym w skali 1:1000 (arkusze mapy zasadniczej Nr 255.111.063, 255.111.064, 255.111.112, 255.111.113, 255.111.114, 255.111.161, 255.111.162 w skali 1:1000, uzupełnione mapą ewidencji gruntów w skali 1:5000, powiększoną do skali 1:1000), stanowiącym załącznik graficzny nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralne części niniejszej uchwały stanowią załączniki:

- 1) rysunek zmiany planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach uchwały jest mowa o:

- 1) uchwałę – należy przez to rozumieć uchwałę w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów miejscowości Brzóska-Falki;
- 2) obszarze zmiany planu – należy przez to rozumieć obszar objęty zmianą planu w granicach przedstawionych na rysunku zmiany planu;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć fragment obszaru zmiany planu o określonym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym oraz o określonych zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem literowo- cyfrowym;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w zmianie planu 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 zmianą planu; 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, wykuszy, okapów i nadwieszów oraz ich elementów konstrukcyjnych (słupów), wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m oraz elementów wejść do budynków, takich jak: ganki, schody, podesty, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, wystających poza obrys budynku nie więcej niż 2,0 m;
- 7) układzie przestrzennym zagrody – należy przez to rozumieć rozmieszczenie podstawowych budynków (budynek mieszkalny, obora, stodoła) w obrębie działki zabudowy zagrodowej;
- 8) poziomie kalenicy dachu – należy przez to rozumieć poziom najwyższej poziomej krawędzi zwieńczenia połaci dachowych;
- 9) stałej linii ogrodzeń trwałych – należy przez to rozumieć linię ogrodzeń wzdłuż ustalonych w niniejszej zmianie planu, linii rozgraniczających dróg publicznych;
- 10) maksymalnej powierzchni zabudowy na działce budowlanej – należy przez to rozumieć największą nieprzekraczalną wartość procentową stosunku powierzchni zajętej przez wszystkie budynki zlokalizowane na działce budowlanej mierzonej po obrysie zewnętrznym w stanie wykończonym, bez tarasów, bez schodów zewnętrznych, bez ramp i podjazdów oraz bez części podziemnych budynków nie wystających ponad poziom terenu, do całkowitej powierzchni działki budowlanej;
- 11) minimalnym wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć minimalny udział procentowy powierzchni terenu biologicznie czynnego w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej;
- 12) maksymalnej szerokości elewacji budynku – należy przez to rozumieć największy, nieprzekraczalny wymiar poziomy elewacji frontowej budynku wyrażony w metrach, mierzony między skrajnymi narożnikami budynku;
- 13) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi oraz obiekty wolnostojące lub lokale użytkowe wbudowane, w których prowadzona jest taka działalność, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 400 m<sup>2</sup>, przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane;
- 14) usługach uciążliwych - należy przez to rozumieć działalność, która należy do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla której sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest wymagane, na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2018 r. poz. 2081);
- 15) ustawie - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945);
- 16) zabudowie – należy przez to rozumieć budynek lub zespół budynków.

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

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

- 1) granica obszaru zmiany planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) symbole literowo- cyfrowe terenów, w tym przeznaczenie terenów i klasyfikacja dróg publicznych;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy wynikające z przepisów technicznych;
- 6) dominanty plastyczne;
- 7) ścieżki rowerowe lub ciągi pieszo- rowerowe;
- 8) wymiarowanie linii;

- 9) linia elektroenergetyczna SN 15 kV istniejąca/ projektowana;
  - 10) stacja transformatorowa 15 kV/ 0,4 kV istniejąca/ projektowana;
  - 11) gazociąg istniejący/ projektowany;
  - 12) kanalizacja projektowana;
  - 13) wodociąg istniejący/ projektowany;
  - 14) granice strefy kontrolowanej od linii elektroenergetycznej SN;
  - 15) granice obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
  - 16) stanowiska archeologiczne ze strefą ochrony, umieszczone w ewidencji zabytków, objęte ochroną w planie;
  - 17) Główny Korytarz Ekologiczny GKPN-23A – Przełomowa Dolina Narwi – Dolina Górnej Narwi.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny.

## **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 zmianą planu;
- 6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym minimalną liczbę miejsc do parkowania, w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji;
- 9) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 10) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 11) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy;
- 13) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;
- 14) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych;
- 15) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 16) granice terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

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

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 5. 1. Dla poszczególnych terenów wydzielonych na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowo- cyfrowym, ustala się przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania, w tym:

- 1) **RM** - tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) **RM/RAG** - tereny zabudowy zagrodowej i działalności rolniczej;
- 3) **MN-U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 4) **U** – tereny usług;
- 5) **Ug** – tereny usług i produkcji;
- 6) **ZP-U** – tereny zieleni parkowej i usług kultury;
- 7) **ZU** – tereny zieleni urządzonej;
- 8) **ZN** – tereny zieleni naturalnej;
- 9) **KsU** – teren obsługi komunikacji z usługami towarzyszącymi;
- 10) **R1** - tereny rolne bez prawa zabudowy;
- 11) **R2** - tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy rolniczej;
- 12) **WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 13) **P** - tereny parkingów ogólnodostępnych;
- 14) **KG, KL, KD** - tereny dróg publicznych: głównych, lokalnych i dojazdowych;
- 15) **KW** - tereny dróg wewnętrznych;
- 16) **Kp** – tereny ciągów pieszych;
- 17) **Ee** - teren projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4kV;
- 18) **Pp** - teren projektowanej przepompowni ścieków;
- 19) **AG** - teren usług uciążliwych;
- 20) **Ls** – tereny lasów.

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

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

- 1) tereny dróg publicznych: KL, KD;
- 2) tereny ciągów pieszych Kp;
- 3) teren projektowanej przepompowni ścieków Pp;
- 4) tereny urządzonej zieleni parkowej i usług kultury ZP-U – w zakresie dotyczącym realizowania celu publicznego.

### **Rozdział 3.**

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

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

- 1) nakazuje się dostosowanie form i gabarytów nowo projektowanych budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych, budynków związanych z działalnością gospodarczą, usługową i rzemieślniczą - w nawiązaniu do cech tradycyjnej zabudowy miejscowości, poprzez:
  - a) zachowanie zasad rozplanowania działki w tradycyjnym układzie; na terenach zabudowy zagrodowej (RM) nakazuje się usytuowanie budynku mieszkalnego w pierwszej linii zabudowy od strony drogi publicznej (KG, KL, KD);
  - b) zachowanie skali zabudowy - realizację zabudowy jako parterowej albo parterowej z poddaszem użytkowym,
  - c) zachowanie układu podłużnego elewacji frontowej budynków mieszkalnych;

2) określa się zasady usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg publicznych (KG, KL, KD), ciągów pieszych (Kp), dróg wewnętrznych (KW) i granic przyległych działek poprzez wyznaczenie na rysunku zmiany planu nieprzekraczalnych linii zabudowy:

a) ustala się nakaz lokalizowania nowych budynków, budynków rozbudowywanych oraz innych budowli nadziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, z uwzględnieniem lit. b, c,

b) dopuszcza się przebudowę oraz nadbudowę istniejących budynków oraz innych budowli nadziemnych niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu usytuowanych niezgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, natomiast zakazuje się ich rozbudowy poza wyznaczone linie zabudowy,

c) linie zabudowy nie odnoszą się do:

- podziemnych części budynków, które nie wystają ponad poziom terenu więcej niż 0,5 m,

- ramp, pochylni, schodów, podjazdów do budynków lub do kondygnacji podziemnych;

2. Określa się zasady sytuowania ogrodzeń:

1) ustala się lokalizację ogrodzeń w stałej linii ogrodzeń trwałych, z uwzględnieniem pkt. 2-5;

2) dopuszcza się miejscowe wycofanie ogrodzeń w głąb działek budowlanych (maksymalnie na długości 8m), dla sytuowania wjazdu bramowego, parkingu, zieleni ozdobnej lub przy przystankach komunikacji zbiorowej;

3) w przypadku realizacji budynku z usługami w parterze, dopuszcza się wycofanie ogrodzenia i zlokalizowanie go w linii zabudowy;

4) ustala się obowiązek odsunięcia ogrodzeń o co najmniej 1,5 m od krawędzi skarp cieków wodnych i rowów melioracyjnych;

5) ustala się maksymalną wysokość ogrodzeń od strony dróg publicznych (KG, KL, KD) i dróg wewnętrznych (KW) wynoszącą 1,2 m od poziomu terenu;

6) zakazuje się lokalizacji ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych, za wyjątkiem terenu 1 AG;

7) zakazuje się realizacji ogrodzeń terenów zieleni urządzonej (ZU) i terenów lasów (Ls);

8) zakazuje się realizacji ogrodzeń na terenach położonych w granicach Głównego Korytarza Ekologicznego GKPN- 23A Przełomowa Dolina Narwi – Dolina Górnej Narwi.

3. Dopuszcza się lokalizację masztów telefonii komórkowej poza obszarem zwartej zabudowy wsi na terenach R1, za wyjątkiem terenów 1 R1 i 2 R1, oraz ustala się nakaz projektowania masztów z możliwością ich wykorzystania jako tarasy widokowe.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 7. 1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

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

- 1) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych w wyniku scalania i podziału działek:
  - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MN-U – 1500 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenów zabudowy zagrodowej RM i terenów zabudowy zagrodowej i działalności rolniczej RM/RAG - 3000 m<sup>2</sup>,
  - c) dla terenu projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4kV - 4 m<sup>2</sup>,
  - d) dla terenu projektowanej przepompowni ścieków - 100 m<sup>2</sup>,
  - e) dla pozostałych terenów, niewymienionych w lit. a-d - 3000 m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalne szerokości frontów działek wydzielonych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
  - a) dla terenów zabudowy zagrodowej RM oraz terenów zabudowy zagrodowej i działalności rolniczej RM/RAG - 25 m,
  - b) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MN-U - 20 m,
  - c) dla pozostałych terenów, niewymienionych w lit. a, b – 20 m;
- 3) ustala się kąt granicy działki w stosunku do przynajmniej jednej drogi publicznej (KG, KL, KD), ciągu pieszego (Kp) lub drogi wewnętrznej (KW) 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 (KG, KL, KD), ciągu pieszego (Kp) lub drogi wewnętrznej (KW) wynoszący 90, z dopuszczalnym odchyleniem o 10;
- 5) przeprowadzane scalenie i podział nieruchomości nie może powodować powstania sytuacji, która uniemożliwiałaby prawidłowe zagospodarowanie działek sąsiadujących – zgodnie z przepisami oraz funkcją i warunkami zagospodarowania dla całego terenu;
- 6) ustala się przeprowadzenie scaleń i podziałów nieruchomości z zapewnieniem dla każdej działki dostępu do drogi publicznej oraz uwzględnieniem wydzielenia terenu na niezbędne drogi wewnętrzne i dojazdy;
- 7) lokalizacja obiektów infrastruktury technicznej nie wymaga wydzielania działek budowlanych.

## **Rozdział 5.**

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

§ 8. 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:
  - a) gromadzenie gnojówki i gnojowicy w zbiornikach szczelnych,
  - b) obowiązek stosowania przepisów o nawozach i nawożeniu w sytuacji ich rolniczego wykorzystywania;
- 3) zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane; zakazuje się lokalizowania stacji paliw, za wyjątkiem terenu KsU;
- 4) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 5) zakaz lokalizacji zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

6) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej.

2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

- 1) obowiązek traktowania terenów: zabudowy zagrodowej RM, zabudowy zagrodowej i działalności rolniczej RM/RAG, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MN-U i rolnych z dopuszczeniem zabudowy rolniczej R2 jako tereny przeznaczone na cele mieszkaniowo- usługowe;
- 2) obowiązek traktowania terenów urządzonej zieleni parkowej i usług kultury ZP-U jako tereny przeznaczone na cele rekreacyjno- wypoczynkowe;
- 3) terenów: usług U, usług i produkcji Ug, obsługi komunikacji z usługami towarzyszącymi KsU, projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4kV Ee, projektowanej przepompowni ścieków Pp, usług uciążliwych AG i zieleni urządzonej ZU nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;
- 4) hałas i wibracje przekraczające dopuszczalne poziomy nie mogą sięgać poza obręb działki, na której są wytwarzane.

3. W zakresie ochrony przed zanieczyszczeniami terenów przylegających do drogi głównej 1 KG 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 wojewódzką, 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) ustala się zakaz lokalizowania budynków oświaty i służby zdrowia w odległości mniejszej niż 40 m od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej 1 KG.

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

- 1) utrzymania drożności stałych i czasowych cieków wodnych, oznaczonych na rysunku zmiany 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.

5. Wyznacza się granice terenów zieleni: zieleni naturalnej (ZN), lasów (Ls), zieleni urządzonej (ZU), zieleni parkowej i usług kultury (ZP-U) oraz granice terenów otwartych – rolnych bez prawa zabudowy (R1), dla których ustala się:

- 1) ochronę istniejącej wartościowej zieleni wysokiej i niskiej, a w szczególności ochronę istniejącego wartościowego drzewostanu;
- 2) obowiązek wprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi;
- 3) ochronę cieków wodnych wskazanych na rysunku zmiany planu i zachowanie jako otwartych koryt (z wyjątkiem kolizji drogowych).

6. Przez obszar planu przebiega Główny Korytarz Ekologiczny GKPN- 23A Przełomowa Dolina Narwi – Dolina Górnej Narwi, dla którego ustala się:

- 1) zachowanie istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz nakaz ich uzupełniania;
- 2) zakaz realizacji ogrodzeń, zgodnie z par. 6 ust. 2 pkt 8;

- 3) zakaz budowy ciągów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, jak również zmian pokrycia i ukształtowania terenu, tworzących bariery ekologiczne bez rozwiązań umożliwiających ich przekraczanie (otwory, przepusty).

7. Przeznacza się na cele nieleśne 1,9296 ha gruntów leśnych klasy V, niestanowiących własności Skarbu Państwa, na podstawie decyzji Marszałka Województwa Podlaskiego (pismo Nr DGN-III.7151.28.2018 z dnia 18 lipca 2018 roku).

## **Rozdział 6.**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**

§ 9. 1. Ustala się ochronę stanowisk (zabytków) archeologicznych, znajdujących się w ewidencji zabytków (AZP) pod numerami 42-81/1, 42-81/2, 42-81/3, oznaczonych na rysunku zmiany planu:

- 1) ochronie podlegają domniemane relikty archeologiczne (obiekty, warstwy i struktury podziemne) stanowiące ślady osadnictwa pradziejowego, wczesnośredniowiecznego i późniejszego;
- 2) ustala się objęcie ochroną stanowisk archeologicznych wraz ze strefą ochrony, zgodnie z rysunkiem zmiany planu;
- 3) zasady postępowania przy zmianie sposobu zagospodarowania terenu, zalesieniu oraz przy prowadzeniu robót budowlanych i ziemnych w obszarze stanowisk (zabytków) archeologicznych i strefie ochrony stanowisk (zabytków) archeologicznych, określają przepisy odrębne.

2. Ustala się ochronę krajobrazu kulturowego poprzez:

- 1) zachowanie historycznego układu przestrzennego wsi, w tym utrzymanie przebiegów ulic oraz układu przestrzennego zagrody, w którym budynek mieszkalny znajduje się w części frontowej, przyulicznej działki;
- 2) zachowanie charakterystycznych, tradycyjnych form wiejskiej zabudowy mieszkaniowej, cechujących się: nachyleniem połaci dachowych, zgodnie z par. 11 ust. 2, ukształtowaniem części wejściowej w formie ganku, stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych z zastosowaniem drewna i lokalnej ornamentyki, barwą pastelową elewacji kontrastującej z ciemnym pokryciem dachu;
- 3) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, a także pojedynczych drzew, z ograniczeniem wycinki istniejących na działkach drzew i krzewów wyłącznie do sytuacji kolizji z nowo powstającą zabudową kubaturową.

## **Rozdział 7.**

### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych**

§ 10. 1. W obszarze zmiany planu nie występują obszary przestrzeni publicznej.

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

- 1) tereny dróg publicznych KG, KL, KD,
- 2) tereny dróg wewnętrznych KW,
- 3) tereny ciągów pieszych Kp,
- 4) tereny zieleni parkowej i usług kultury ZP-U,
- 5) teren zieleni urządzonej ZU.

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

- 1) zakaz lokalizowania ogrodzeń wewnętrznych, z wyjątkiem urządzeń bezpieczeństwa i organizacji ruchu; przy czym nie uważa się za ogrodzenia obiektów małej architektury, takich jak: pachołki, słupki, pojemniki z zielenią;
- 2) nakaz uwzględnienia potrzeb wszystkich grup wiekowych użytkowników, a zwłaszcza osób niepełnosprawnych, w tym również przez wyznaczanie miejsc parkingowych dla potrzeb osób niepełnosprawnych, przy projektowaniu i urządzaniu miejsc i terenów publicznie dostępnych;
- 3) ustala się lokalizację dominant plastycznych – elementów małej architektury lub elementów o symbolice nawiązującej do lokalnej kultury a służących jako „repery” dla orientacji w przestrzeni, na terenach: 1 ZU i 4 Kp.



4. Dopuszcza się umieszczanie na ścianach budynków od strony dróg publicznych KZ, KL i KD reklam o powierzchni maksymalnej 90x 120 cm.

## Rozdział 8.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

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

- 1) maksymalną wysokość zabudowy:
    - a) dla budynków mieszkalnych (na terenach MN-U, RM, RM/RAG, R2) - 11 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe),
    - b) dla budynków na terenach U - 11 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym druga jako poddasze użytkowe),
    - c) dla budynków produkcyjnych i gospodarczych na terenach Ug oraz budynków na terenach KsU - 11 m;
    - d) dla pozostałych budynków - 11 m, nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne (w tym poddasze użytkowe);
  - 2) poziom posadzki parteru uzależniony od warunków gruntowo-wodnych, lecz nie wyżej niż 0,6 m nad poziomem terenu, a na terenach przylegających do obszarów zagrożonych powodzią - poziom posadowienia według ustaleń indywidualnych, nie niżej jednak niż 0,5 m powyżej rzędnej zalewowej;
  - 3) ustala się maksymalną szerokość elewacji frontowej:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej – nie więcej niż 18 m,
    - b) dla zabudowy usługowej i produkcyjnej – nie więcej niż 25 m,
    - c) dla zabudowy gospodarczej na terenach RM, RM/RAG, R2 – nie ogranicza się,
    - d) dla pozostałej zabudowy – nie więcej niż 18 m;
  - 4) ustala się minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek budowlanych:
    - a) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami MN-U – 1500 m<sup>2</sup>,
    - b) dla terenów zabudowy zagrodowej RM i terenów zabudowy zagrodowej i działalności rolniczej RM/RAG - 3000 m<sup>2</sup>,
    - c) dla terenu projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4kV - 4 m<sup>2</sup>,
    - d) dla terenu projektowanej przepompowni ścieków - 100 m<sup>2</sup>,
    - e) dla pozostałych terenów, niewymienionych w lit. a-d - 2000 m<sup>2</sup>;
  - 5) minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 6) maksymalną powierzchnię zabudowy, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 7) minimalny procentowy udział powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
  - 9) ustala się maksymalną wysokość budowli, niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, mierzoną od poziomu rzędnej drogi publicznej lub drogi wewnętrznej położonej najbliżej budowli, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla maksymalnej wysokości zabudowy, z uwzględnieniem pkt. 10;
  - 10) ustala się maksymalną wysokość budowli, na terenach, dla których nie określono maksymalnej wysokości zabudowy, wynoszącą 25 m;
  - 11) ustala się maksymalną wysokość obiektów małej architektury, mierzoną od poziomu terenu przy obiekcie małej architektury do najwyższego punktu tego obiektu, wynoszącą 5m.
2. Ustala się zasady kształtowania i pokrycia dachów:
- 1) ustala się obowiązek stosowania wyłącznie dachów symetrycznych, dwuspadowych lub naczółkowych, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, z uwzględnieniem pkt. 2 i 3;
  - 2) dla zabudowy na terenach: Ug, KsU i AG ustala się obowiązek stosowania dachów symetrycznych, dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45° albo jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 7° do 15°;

- 3) dla wolno stojących budynków gospodarczych i garaży, ustala się obowiązek stosowania dachów symetrycznych, dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45° albo jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 15°;
- 4) ustala się obowiązek stosowania pokrycia dachów z materiałów niepalnych w odcieniach ciemnej czerwieni, brązów i szarości, z preferencją dla kolorów ciemnych.

### **Rozdział 9.**

#### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią**

§ 12. Ustala się granice obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, według rysunku zmiany planu, gdzie wszelkie zagospodarowanie może się odbywać na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

### **Rozdział 10.**

#### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i organizacji parkowania**

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

- 1) ustala się układ dróg publicznych obejmujących: tereny dróg oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami: KL – drogi lokalne, KD – drogi dojazdowe oraz KG – droga główna;
- 2) wyznacza się tereny dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku zmiany planu symbolami KW oraz dopuszcza się realizację innych dróg wewnętrznych oraz dojazdów, nie oznaczonych na rysunku zmiany 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 zmiany planu;
- 4) ustala się zasady zagospodarowania poszczególnych dróg publicznych (KG, KL, KD) i dróg wewnętrznych (KDW), zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

2. W zakresie kształtowania komunikacji kołowej na terenie objętym zmianą planu:

- 1) ustala się układ komunikacji kołowej, w skład którego wchodzi:
  - a) droga główna 1 KG, zaliczona do kategorii dróg wojewódzkich,
  - b) drogi lokalne 1- 7 KL, zaliczone do kategorii dróg gminnych,
  - c) drogi dojazdowe 1-12 KD, zaliczone do kategorii dróg gminnych,
  - d) drogi wewnętrzne 1-5 KDW, stanowiące dojazdy do poszczególnych terenów.
- 2) w liniach rozgraniczających dróg publicznych, KG, KL, KD i dróg wewnętrznych KW, ustala się zakaz realizacji obiektów nie związanych z drogą, z urządzeniami infrastruktury technicznej (w tym ponadlokalnej i lokalnej) z komunikacją zbiorową, pieszą lub rowerową, z zielenią przydrożną;
- 3) ustala się powiązania obszaru planu z terenami zewnętrznymi poprzez drogi: 1 KG, 3-4 KL, 6 KL, 7 KL oraz 6 KD.

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

- 1) chodniki wydzielone w liniach rozgraniczających dróg publicznych (KG, KL, KD);
- 2) drogi wewnętrzne (KW) - pieszo-jezdne;
- 3) ciągi piesze 1-6 Kp.

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

- 1) ustala się realizację wydzielonej ścieżki rowerowej lub ciągu pieszo- rowerowego w liniach rozgraniczających drogi głównej 1 KG;
- 2) ustala się realizację ciągu pieszo- rowerowego w liniach rozgraniczających dróg lokalnych 3 KL, 4 KL;
- 3) dopuszcza się prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni, wydzielonych ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych, dla pozostałych dróg publicznych (KL, KD), dróg wewnętrznych (KW) oraz ciągów pieszych (Kp).

5. Ustala się zasady obsługi obszaru planu przez komunikację autobusową:

- 1) ustala się zagospodarowanie drogi 1 KG w sposób umożliwiający prowadzenie komunikacji autobusowej oraz realizację przystanków autobusowych;
- 2) dopuszcza się prowadzenie komunikacji autobusowej na terenach dróg publicznych lokalnych KL.

6. Ustala się zasady lokalizowania parkingów i miejsc postojowych:

- 1) ustala się lokalizację miejsc parkingowych na terenie działki budowlanej w ilości wynikającej ze wskaźników ustalonych w ust. 7;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc postojowych na terenach dróg publicznych lokalnych (KL) i dojazdowych (KD) wyłącznie przy terenach zabudowy mieszkaniowej (MN-U, RM) oraz przy terenach zieleni parkowej i usług kultury (ZP-U);
- 3) ustala się realizację parkingów ogólnodostępnych na terenach 1 P i 2 P dla potrzeb terenów zieleni parkowej i usług kultury (1,2 ZP-U) oraz parkingu ogólnodostępnego na terenie 3 P;
- 4) w miejscach przeznaczonych na postój pojazdów na terenach dróg publicznych ustala się wyznaczenie stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wg wskaźników wyznaczonych w przepisach odrębnych.

7. Ustala się następujące minimalne wskaźniki parkingowe (dla samochodów):

- 1) zabudowa zagrodowa i mieszkaniowa jednorodzinna - 2 miejsca postojowe/ 1 budynek mieszkalny;
- 2) lokal usługowy (w tym handlowy) – 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, ale nie mniej niż 3 miejsca na jeden lokal usługowy;
- 3) sezonowe obiekty handlowe – 10 miejsc postojowych na jeden obiekt;
- 4) gastronomia – 10 miejsc postojowych/100 konsumentów;
- 5) zakłady produkcyjne - 14 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.

## **Rozdział 11.**

### **Zasady obsługi infrastrukturą techniczną**

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

- 1) w obszarze planu znajdują się sieci infrastruktury technicznej ponadlokalnej: linie średniego napięcia 15 kV, dla których obowiązują ustalenia § 15 ust. 3;
- 2) ustala się rezerwy terenu dla projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach położonych w liniach rozgraniczających dróg publicznych (KG, KL, KD), dróg wewnętrznych (KW) i ciągów pieszych (Kp);
- 3) dopuszcza się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej poza liniami rozgraniczającymi dróg wewnętrznych (KW), dróg publicznych (KG, KL, KD) i ciągów pieszych (Kp) wyłącznie w pasach do 4m od granic działek, za wyjątkiem terenów lasów Ls, 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.

2. Zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych z gminnej sieci wodociągowej, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wody (studni) do czasu realizacji sieci wodociągowej.
- 2) przy projektowaniu obiektów lub zmianie sposobu ich użytkowania należy uwzględniać również zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

### 3. Zasady odprowadzania ścieków:

- 1) docelowo ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych ze wszystkich obiektów budowlanych, do gminnej sieci kanalizacyjnej, z odprowadzeniem do istniejącej oczyszczalni ścieków w mieście Wysokie Mazowieckie, z uwzględnieniem pkt. 2;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej.

### 4. Zasady odprowadzania wód opadowych:

- 1) dopuszcza się wprowadzenie wód opadowych i roztopowych z dachów i z terenów zabudowy mieszkaniowej do ziemi na własnym, nieutwardzonym terenie, w sposób uniemożliwiający spływ tych wód na tereny sąsiednie, ze wskazaniem wykorzystania wód deszczowych do celów gospodarczych, z uwzględnieniem pkt. 2;
- 2) ścieki opadowe i roztopowe z terenów jezdni, parkingów i terenów o innym użytkowaniu powodującym ich zanieczyszczenie, mogące stanowić potencjalne zagrożenie dla środowiska wodnego zgodnie z obowiązującymi przepisami, należy oczyścić przed odprowadzeniem do ziemi lub wód powierzchniowych;
- 3) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni dróg publicznych – odprowadzane powierzchniowo do przydrożnych rowów, w sposób dotychczasowy, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się realizację indywidualnych zbiorników retencyjnych wód deszczowych.

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

- 1) ustala się obowiązek wyposażenia własnej działki budowlanej w urządzenia służące do gromadzenia odpadów komunalnych z zaleceniem prowadzenia ich segregacji przez wytwórcę odpadów i właścicieli nieruchomości;
- 2) ustala się obowiązek zorganizowanego przekazywania odpadów komunalnych z obszaru planu na składowisko odpadów komunalnych lub do instalacji odzysku i unieszkodliwiania odpadów;
- 3) ustala się postępowanie z odpadami niebezpiecznymi, w przypadku ich wystąpienia, zgodnie z obowiązującymi przepisami i planem gospodarki odpadami gminy.

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

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącego lub uzupełnianego układu sieci elektroenergetycznych;
- 2) ustala się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV na terenie 1 Ee;
- 3) dopuszcza się lokalizację innych, nowych, wolno stojących oraz wbudowanych stacji transformatorowych, w tym stacji podziemnych;
- 4) dopuszcza się zmianę linii napowietrznych na kablowe.

### 7. W zakresie dostępu do sieci telekomunikacyjnych i infrastruktury teletechnicznej:

- 1) dopuszcza się obsługę telekomunikacyjną obiektów 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.

### 8. W zakresie urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i budowę urządzeń radiowych sieci telekomunikacyjnych, pod warunkiem, że nie będą one przekraczały dopuszczalnych norm ochrony środowiska, z uwzględnieniem ust. 2;

2) ustala się obowiązek wkomponowania masztów i urządzeń telekomunikacyjnych, przy pomocy odpowiednich środków architektonicznych, użytych materiałów i kolorystyki, w obiekty, których realizacja jest zgodna z ustaleniami dla danego terenu.

9. W zakresie zaopatrzenia w gaz i sieci gazowej:

- 1) ustala się zasilenie obiektów budowlanych w paliwo gazowe z sieci gazowej na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) docelowo ustala się pełne pokrycie potrzeb związanych z ogrzewaniem, przygotowaniem ciepłej wody i przygotowywaniem posiłków z sieci gazowej zasilanej gazociągiem średniego ciśnienia ze stacji redukcyjno – pomiarowej I stopnia usytuowanej w miejscowości Mystki Rzym;
- 3) dopuszcza się stosowanie zbiorników na gaz płynny w przypadku braku dostępu do sieci gazowej.

10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło zabudowy na obszarze planu z sieci gazowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło zabudowy z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących wyłącznie energię promieniowania słonecznego lub geotermalną oraz urządzeń kogeneracji rozproszonej;
- 3) dopuszcza się zasilenie w ciepło zabudowy z indywidualnych źródeł ciepła projektowanych w oparciu o gaz płynny, energię elektryczną lub olej opałowy, wyłącznie w sytuacji braku możliwości wykorzystania do tego celu paliwa gazowego z sieci gazowej.

## **Rozdział 12.**

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

§ 15. 1. Ustala się zakaz zabudowy:

- 1) na terenach rolnych bez prawa zabudowy oznaczonych symbolem R1, z uwzględnieniem ust. 2;
- 2) na terenach lasów oznaczonych symbolem Ls;
- 3) na terenach zieleni naturalnej oznaczonych symbolem ZN;
- 4) na terenach przeznaczonych dla realizacji nowych oraz poszerzenia istniejących: dróg publicznych (KG, KL, KD), dróg wewnętrznych (KW), ciągów pieszych (Kp).

2. Na terenach R1 dopuszcza się:

- 1) przebudowę istniejących dróg dojazdowych do pól i prowadzenie ścieżek rowerowych oraz prowadzenie urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) przebudowę i rozbudowę urządzeń melioracji wodnych;
- 3) lokalizację wież widokowych, za wyjątkiem terenów 1 R1 i 2 R1.

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

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

4. Dla terenów: 1,2,3 R2, 1 RM/RAG, 3, 7,9,12 RM, 1 AG, 1,2 Ug, 3,6,7,10,11 MN-U, 2,3 U i części terenu 6 RM, położonych w sąsiedztwie terenów lasów (Ls), ustala się nakaz zachowania minimalnej odległości budynków od granicy lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Dla terenu 11 RM i części terenu 6 RM, położonych w sąsiedztwie terenów lasów (Ls), określa się zasady usytuowania budynków w stosunku do terenów lasów poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy wynikających z przepisów technicznych:

- 1) ustala się nakaz lokalizowania nowych budynków, budynków rozbudowywanych i nadbudowywanych zgodnie z wyznaczonymi, nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wynikającymi z przepisów technicznych, z uwzględnieniem przepisów odrębnych oraz pkt 2;
- 2) budynki z podcieniami w parterach ustala się lokalizować tak, aby zewnętrzna krawędź podcienia znajdowała się od wewnętrznej strony nieprzekraczalnej linii zabudowy wynikającej z przepisów technicznych.

### **Rozdział 13.**

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

§ 16. 1. Do czasu skablowania napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego – 15kV napięcia, ustala się zakaz lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w strefie kontrolowanej od linii elektroenergetycznej średniego – 15kV napięcia, 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 zmianie planu, do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem określonym w zmianie planu.

3. Do czasu przebudowy drogi 2 KL dopuszcza się na terenie 1 ZU prowadzenie jezdni oraz skrzyżowania z drogą 3-4 KL.

### **Rozdział 14.**

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

§ 17. 1. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1-12 RM:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy zagrodowej, dla których:
  - a) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
  - b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
    - działalność agroturystyczna w ramach gospodarstwa rolnego lub hodowlanego,
    - urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielone dojazdy do działek,
  - c) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obowiązkowe,
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) realizacja zabudowy mieszkaniowej w formie wolno stojącej z uwzględnieniem ustaleń par. 6 ust.1 pkt 1,
  - b) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych jako wolno stojących lub połączonych z budynkiem mieszkalnym,
  - c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli stykają się z budynkami gospodarczymi lub garażowymi na sąsiedniej działce budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – wg par. 11 ust.1 pkt 1 i 2,
  - e) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust.1 pkt 9-11,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 40%,
  - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - h) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – nie ogranicza się,
  - i) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,8,
  - j) maksymalna szerokość elewacji frontowej – wg par. 11 ust.1 pkt 3,
  - k) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz wg par. 6 ust. 1 pkt 2,
  - l) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 11 ust.1 pkt 4,

- m) zasady lokalizowania ogrodzeń – wg par. 6 ust. 2,
- n) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 11 ust. 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg par. 8 ust.1,2 i 4;
- 4) ochrona przed zanieczyszczeniami terenu 12 RM przylegającego do drogi głównej 1 KG – wg par. 8 ust. 3,
- 5) zasady ochrony krajobrazu kulturowego – wg par. 9 ust. 2;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 7;
- 7) obszar szczególnego zagrożenia powodzią na terenach: 1 RM, 2 RM, 8 RM zgodnie z rysunkiem zmiany planu, warunki zagospodarowania wg par. 12;
- 8) zasady obsługi terenu:
  - a) obsługa komunikacyjna terenów:
    - 1 RM, 2 RM, 4 RM, 5 RM, 6 RM – od strony drogi publicznej 2 KD,
    - 3 RM - od strony drogi publicznej 5 KL,
    - 7 RM - od strony drogi publicznej 3 KL,
    - 8 RM i 10 RM- od strony dróg publicznych 2 KL i 4 KL,
    - 9 RM - od strony dróg publicznych 2 KL i 3 KL,
    - 11 RM - od strony drogi publicznej 2 KL poprzez teren drogi wewnętrznej 1 KW,
    - 12 RM - od strony drogi publicznej 1 KG,
  - 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;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
  - a) strefa kontrolowana od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, na terenach 3,9,10,11,12 RM, zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz warunki wg par. 15 ust. 3,
  - b) minimalna odległość od granicy lasu (tereny: 3, 7, 9, 12 RM i część terenu 6 RM), wg par. 15 ust. 4,
  - c) zasady usytuowania budynków w stosunku do terenów lasów (teren 11 RM i część terenu 6 RM), wg par. 15 ust. 5;
- 10) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu wg par. 16.
  - 2. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 1 RM/RAG:
    - 1) przeznaczenie terenu: tereny zabudowy zagrodowej i działalności rolniczej, dla którego:
      - a) ustala się przeznaczenie podstawowe:
        - zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
        - działalność rolnicza,
      - b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
        - działalność rolnicza wymagająca opracowania raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2018 r. poz. 2081), z wymogiem sytuowania obiektów gospodarczych i związanych z prowadzeniem gospodarstwa hodowlanego w odległościach, które pozwolą na zachowanie strefy uciążliwości w obrębie terenu własnej działki,
        - urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielone dojazdy do działek;
    - 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
      - a) realizacja zabudowy mieszkaniowej w formie wolno stojącej z uwzględnieniem ustaleń par. 6 ust.1 pkt 1,
      - b) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych jako wolno stojących lub połączonych z budynkiem mieszkalnym,

- c) maksymalna wysokość zabudowy – wg par. 11 ust.1 pkt 1 i 2,
  - d) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust.1 pkt 9-11,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 40%,
  - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 25%,
  - g) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – nie ogranicza się,
  - h) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,8,
  - i) maksymalna szerokość elewacji frontowej – wg par. 11 ust.1 pkt 3,
  - j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz wg par. 6 ust. 1 pkt 2,
  - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 11 ust.1 pkt 4,
  - l) zasady lokalizowania ogrodzeń – wg par. 6 ust. 2,
  - m) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 11 ust. 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg par. 8 ust.1,2 i 4;
- 4) ochrona przed zanieczyszczeniami terenu 1 RM/RAG przylegającego do drogi głównej 1 KG – wg par. 8 ust. 3,
- 5) zasady ochrony krajobrazu kulturowego – wg par. 9 ust. 2;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 7;
- 7) zasady obsługi terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu od strony drogi publicznej 1 KG,
  - 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;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) strefa kontrolowana od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz warunki wg par. 15 ust. 3,
  - b) minimalna odległość od granicy lasu, wg par. 15 ust. 4;
- 9) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu wg par. 16.

### 3. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1-7 MN-U:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, dla których:
- a) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w postaci budynków jednorodzinnych wolno stojących,
  - b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
    - usługi wyłącznie w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych albo zblokowanych z budynkiem mieszkalnym lub gospodarczym,
    - urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielone dojazdy do działek,
  - c) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane; ponadto zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obowiązkowe;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) realizacja zabudowy mieszkaniowej w formie wolno stojącej z uwzględnieniem ustaleń par. 6 ust.1 pkt 1,
  - b) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych jako wolno stojących lub połączonych z budynkiem mieszkalnym,



- c) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, jeżeli stykają się z budynkami gospodarczymi lub garażowymi na sąsiedniej działce budowlanej,
  - d) maksymalna wysokość zabudowy – wg par. 11 ust.1 pkt 1 i 2,
  - e) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust.1 pkt 9-11,
  - f) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 50%,
  - g) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - h) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – nie ogranicza się,
  - i) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,8,
  - j) maksymalna szerokość elewacji frontowej – wg par. 11 ust.1 pkt 3,
  - k) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz wg par. 6 ust. 1 pkt 2,
  - l) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 11 ust.1 pkt 4,
  - m) zasady lokalizowania ogrodzeń – wg par. 6 ust. 2,
  - n) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 11 ust. 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg par. 8 ust.1,2 i 4;
- 4) ochrona przed zanieczyszczeniami terenu 1 MN-U przylegającego do drogi głównej 1 KG – wg par. 8 ust. 3,
- 5) zasady ochrony krajobrazu kulturowego – wg par. 9 ust. 2;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 7;
- 7) obszar szczególnego zagrożenia powodzią na terenie 2 MN-U zgodnie z rysunkiem zmiany planu, warunki zagospodarowania wg par. 12;
- 8) zasady obsługi terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenów:
    - 1 MN-U – od strony drogi publicznej 1 KG poprzez teren drogi wewnętrznej 7 KW,
    - 2 MN-U - od strony dróg publicznych 5 KL i 2 KD,
    - 3 MN-U - od strony dróg publicznych 6 KL i 2 KD,
    - 5 MN-U, 6 MN-U - od strony drogi publicznej 2 KD,
    - 4 MN-U, 7 MN-U - od strony drogi publicznej 6 KL,
  - 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;
- 9) minimalna odległość od granicy lasu (tereny 6-8 MN-U), wg par. 15 ust. 4;
- 10) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu wg par. 16.
4. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 8-18 MN-U:
- 1) przeznaczenie terenów: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, dla których:
- a) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w postaci budynków jednorodzinnych wolno stojących,
  - b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
    - usługi wyłącznie w formie lokali usługowych wydzielonych w budynkach mieszkalnych lub gospodarczych,
    - urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielone dojazdy do działek,

- c) zakazuje się lokalizowania obiektów i urządzeń, które mogą powodować przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza działką budowlaną, na której są zlokalizowane; ponadto zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obowiązkowe;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) realizacja zabudowy mieszkaniowej w formie wolno stojącej z uwzględnieniem ustaleń par. 6 ust.1 pkt 1,
  - b) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych jako wolno stojących lub połączonych z budynkiem mieszkalnym,
  - c) maksymalna wysokość zabudowy – wg par. 11 ust.1 pkt 1 i 2,
  - d) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust.1 pkt 9-11,
  - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 50%,
  - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
  - g) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
  - h) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,8,
  - i) maksymalna szerokość elewacji frontowej – wg par. 11 ust.1 pkt 3,
  - j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz wg par. 6 ust. 1 pkt 2,
  - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 11 ust.1 pkt 4,
  - l) zasady lokalizowania ogrodzeń – wg par. 6 ust. 2,
  - m) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 11 ust. 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg par. 8 ust.1,2 i 4;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego – wg par. 9 ust. 2;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 7;
- 6) zasady obsługi terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenów:
    - 8 MN-U, 9 MN-U - od strony dróg publicznych 5 KD, 6 KD,
    - 10 MN-U – od strony dróg publicznych 1 KL i 9 KD,
    - 11 MN-U - od strony dróg publicznych 6 KL i 9 KD,
    - 12 MN-U - od strony dróg publicznych 1 KL, 8 KD, 9 KD,
    - 13 MN-U - od strony dróg publicznych 6 KL, 8 KD, 9 KD,
    - 14 MN-U - od strony dróg publicznych 1 KL, 7 KD, 8 KD,
    - 15 MN-U - od strony dróg publicznych 3 KD, 7 KD, 8 KD,
    - 16 MN-U - od strony dróg publicznych 1 KL, 5 KD, 7 KD,
    - 17 MN-U, 18 MN-U - od strony dróg publicznych 4 KD, 5 KD, 7 KD,
  - 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;
- 10) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) strefa kontrolowana od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV i stacji transformatorowej 1 Ee na terenie 10 MN-U, zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz warunki wg par. 15 ust. 3,
  - b) minimalna odległość od granicy lasu (teren 11 MN-U), wg par. 15 ust. 4;
- 11) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów.
5. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1-4 U:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny usług, dla których:
    - a) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,
    - b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
      - mieszkanie dla właściciela lub zarządcy wyłącznie w formie lokalu mieszkalnego wydzielonego w budynku usługowym,
      - urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielone dojazdy do działek, parkingi,
    - c) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest obowiązkowe,
  - 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) realizacja zabudowy usługowej w formie wolno stojącej z uwzględnieniem ustaleń par. 6 ust.1 pkt 1,
    - b) dopuszcza się lokalizację garaży wyłącznie połączonych z budynkiem usługowym,
    - c) maksymalna wysokość zabudowy – wg par. 11 ust.1 pkt 1 i 2,
    - d) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust.1 pkt 9-11,
    - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 50%,
    - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
    - g) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,1,
    - h) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,8,
    - i) maksymalna szerokość elewacji frontowej – wg par. 11 ust.1 pkt 3,
    - j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz wg par. 6 ust. 1 pkt 2,
    - k) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 11 ust.1 pkt 4,
    - l) zasady lokalizowania ogrodzeń – wg par. 6 ust. 2,
    - m) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 11 ust. 2;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg par. 8 ust.1,2 i 4;
  - 4) ochrona przed zanieczyszczeniami terenu 1 U przylegającego do drogi głównej 1 KG – wg par. 8 ust. 3,
  - 5) zasady ochrony krajobrazu kulturowego – wg par. 9 ust. 2;
  - 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 7;
  - 7) zasady obsługi terenu:
    - a) obsługa komunikacyjna terenów:
      - 1 U – od strony drogi publicznej 2 KL oraz poprzez teren drogi wewnętrznej 1 KW,
      - 2 U - od strony drogi publicznej 6 KL,
      - 3 U - od strony dróg publicznych 6 KL i 7 KD,
      - 4 U- od strony drogi publicznej 6 KD,
    - 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;
  - 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) strefa kontrolowana od istniejącej na terenie 1 U linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz warunki wg par. 15 ust. 3,
    - b) minimalna odległość od granicy lasu (tereny 1-3 U), wg par. 15 ust. 4;
  - 9) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu wg par. 16.
6. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1-2 Ug:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny usług i produkcji, dla których:
    - a) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa związana z działalnością produkcyjno-gospodarczą i usługową o uciążliwości ograniczonej do granic działki,
    - b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne:
      - mieszkanie dla właściciela lub zarządcy pod warunkiem zastosowania rozwiązań technicznych ograniczających uciążliwości wynikające z lokalizacji obiektów o przeznaczeniu podstawowym,
      - urządzenia infrastruktury technicznej, wydzielone dojazdy do działek, parkingi,
      - zieleń urządzona i izolacyjna,
    - c) zakazuje się: składowania odpadów, utrzymywania składowisk pojazdów, składów złomu,
  - 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) maksymalna wysokość zabudowy – wg par. 11 ust.1 pkt 1 i 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 – 30%,
    - e) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – nie ogranicza się,
    - f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,8,
    - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej – wg par. 11 ust.1 pkt 3,
    - h) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz wg par. 6 ust. 1 pkt 2,
    - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 11 ust.1 pkt 4,
    - j) zasady lokalizowania ogrodzeń – wg par. 6 ust. 2,
    - k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 11 ust. 2;
  - 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg par. 8 ust.1,2 i 4;
  - 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego – wg par. 9 ust. 2;
  - 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 7;
  - 6) zasady obsługi terenu:
    - a) obsługa komunikacyjna terenów:
      - 1 Ug – od strony drogi publicznej 6 KL poprzez teren drogi wewnętrznej 8 KW,
      - 2 Ug - od strony drogi publicznej 2 KL,
    - 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;
  - 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) strefa kontrolowana od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV na terenie 1 Ug, zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz warunki wg par. 15 ust. 3,
    - b) minimalna odległość od granicy lasu, wg par. 15 ust. 4;
  - 8) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu wg par. 16.
7. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 1 KsU:
- 1) przeznaczenie terenu: teren obsługi komunikacji z usługami towarzyszącymi, dla którego:
    - a) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa i urządzenia obsługi podróżnych, w tym stacja paliw płynnych i gazowych,
    - b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne:

- usługi służące obsłudze podróżnych, w tym: hotelarskie, gastronomiczne, handlowe,
  - urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, parkingi,
- c) zakazuje się lokalizacji obiektów produkcyjnych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – wg par. 11 ust.1 pkt 1 i 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 – 40%,
  - e) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – nie ogranicza się,
  - f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,8,
  - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej – wg par. 11 ust.1 pkt 3,
  - h) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz wg par. 6 ust. 1 pkt 2,
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 11 ust.1 pkt 4,
  - j) zasady lokalizowania ogrodzeń – wg par. 6 ust. 2,
  - k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 11 ust. 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg par. 8 ust.1,2 i 4;
- 4) ochrona przed zanieczyszczeniami terenu przylegającego do drogi głównej 1 KG – wg par. 8 ust. 3,
- 5) zasady ochrony krajobrazu kulturowego – wg par. 9 ust. 2;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 7;
- 7) zasady obsługi terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu od strony drogi publicznej 1 KG,
  - 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;
- 8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) strefa kontrolowana od istniejącej na linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz warunki wg par. 15 ust. 3,
  - b) minimalna odległość od granicy lasu, wg par. 15 ust. 4;
- 9) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu wg par. 16.
8. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 1 AG:
- 1) przeznaczenie terenu: teren usług uciążliwych, dla którego:
- a) ustala się przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z dopuszczeniem lokalizacji usług uciążliwych, przy czym uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice terenu o przeznaczeniu oznaczonym symbolem 1 AG,
  - b) ustala się przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi,
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) maksymalna wysokość zabudowy – wg par. 11 ust.1 pkt 1 i 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 – nie ogranicza się,

- f) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,8,
  - g) maksymalna szerokość elewacji frontowej – wg par. 11 ust.1 pkt 3,
  - h) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz wg par. 6 ust. 1 pkt 2,
  - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych - wg par. 11 ust.1 pkt 4,
  - j) zasady lokalizowania ogrodzeń – wg par. 6 ust. 2,
  - k) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 11 ust. 2;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg par. 8 ust.1,2 i 4;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego – wg par. 9 ust. 2;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 7;
- 6) zasady obsługi terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu od strony drogi publicznej 2 KL,
  - 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;
- 7) minimalna odległość od granicy lasu, wg par. 15 ust. 4;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu wg par. 16.
9. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 1 ZU:
- 1) przeznaczenie terenu: teren zieleni urządzonej, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona, w szczególności dopuszcza się lokalizację skweru, zieleńca;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakazuje się realizacji zabudowy,
  - b) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust.1 pkt 9-11,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
  - d) zasady lokalizowania ogrodzeń – wg par. 6 ust. 2;
  - e) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
  - f) zakazuje się lokalizowania reklam,
  - g) ustala się zagospodarowanie terenu w formie zieleni niskiej z dominantą plastyczną;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg par. 8 ust. 2 i 5;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego – wg par. 9 ust. 2;
- 5) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych – wg par. 10 ust. 1-3;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 7;
- 7) zasady obsługi terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu od strony drogi publicznej 3 KL,
  - b) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów,
  - c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 14;
- 8) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu wg par. 16.
10. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 1 Ee:
- 1) przeznaczenie terenu: teren projektowanej stacji transformatorowej 15/0,4kV, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: teren dla potrzeb stacji transformatorowej 15/0,4kV, dla obsługi nowo realizowanej zabudowy;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
  - b) ustala się realizację stacji transformatorowej słupowej 15/0,4kV,
  - c) maksymalna wysokość budowli – wg par. 11 ust.1 pkt 9-10,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
  - e) zasady lokalizowania ogrodzeń – wg par. 6 ust. 2;
  - f) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
  - g) zakazuje się lokalizowania reklam,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg par. 8 ust. 1 i 2;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 7;
- 5) zasady obsługi terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu od strony drogi publicznej 9 KD poprzez drogę wewnętrzną 6 KW,
  - b) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów,
  - c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 14;
- 6) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

11. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenu 1 Pp:

- 1) przeznaczenie terenu: teren projektowanej przepompowni ścieków, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe: teren lokalizacji przepompowni ścieków dla obsługi istniejącej i nowo realizowanej zabudowy;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakazuje się lokalizacji zabudowy,
  - b) ustala się realizację budowli - przepompowni ścieków,
  - c) maksymalna wysokość budowli – wg par. 11 ust.1 pkt 9-10,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 20%,
  - e) zasady lokalizowania ogrodzeń – wg par. 6 ust. 2;
  - f) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
  - g) zakazuje się lokalizowania reklam,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg par. 8 ust. 1 i 2;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 7;
- 5) zasady obsługi terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenu od strony drogi publicznej 1 KL,
  - b) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów,
  - c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 14;
- 6) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

12. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1-7 R1:

- 1) przeznaczenie terenów: tereny rolne bez prawa zabudowy, dla których ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze, gdzie ustala się utrzymanie istniejących terenów upraw polowych, użytków zielonych, zalesień i zadrzewień śródpolnych;
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - lokalizacja dróg wewnętrznych - dojazdów do pól,
    - prowadzenie ścieżek rowerowych z wykorzystaniem istniejących dróg dojazdowych do pól,

- dopuszcza się zalesienie gruntów rolnych gleb klas V i VI,
  - realizacja urządzeń gospodarki wodnej w tym stawów i obiektów „małej retencji”,
  - lokalizacja wież widokowych, za wyjątkiem terenów 1 R1 i 2 R1;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakazuje się realizacji zabudowy,
  - b) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust.1 pkt 9-11,
  - c) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
  - d) zakazuje się lokalizowania reklam;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg par. 8 ust. 4 -6;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego – wg par. 9 ust. 2 pkt 3;
- 5) ochrona stanowisk archeologicznych na terenach 2 R1 i 3 R1, znajdujących się w ewidencji zabytków (AZP) pod numerami: 42-81/1, 42-81/2, 42-81/3 wg par. 9 ust. 1;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 7;
- 7) obszar szczególnego zagrożenia powodzią na terenach 3-6 R1 zgodnie z rysunkiem zmiany planu, warunki zagospodarowania wg par. 12;
- 8) zasady obsługi terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenów:
    - 1 R1, 2 R1 - od strony drogi publicznej 4 KL,
    - 3 R1 - od strony dróg publicznych 2 KL i 4 KL,
    - 4 R1 - od strony drogi publicznej 3 KL,
    - 5 R1 - od strony drogi publicznej 3 KL oraz poprzez drogę wewnętrzną 3 KW,
    - 6 R1 - od strony drogi publicznej 5 KL,
    - 7 R1 - od strony drogi publicznej 2 KD,
  - b) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów,
  - c) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 14;
- 9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) zakaz zabudowy wg par. 15 ust. 1 i 2,
  - b) strefa kontrolowana od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, na terenach 1,3,4,6 R1, zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz warunki wg par. 15 ust. 3,
- 10) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów.
13. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1-4 R2:
- 1) przeznaczenie terenów: tereny rolne z dopuszczeniem zabudowy rolniczej, dla których ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze, gdzie ustala się utrzymanie istniejących terenów upraw polowych, użytków zielonych, zalesień i zadrzewień śródpolnych oraz dopuszcza się prowadzenie gospodarstwa rolnego, hodowlanego, ogrodniczego z wykluczeniem zabudowy nierolniczej;
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - lokalizacja dróg wewnętrznych - dojazdów do pól,
    - prowadzenie ścieżek rowerowych z wykorzystaniem istniejących dróg dojazdowych do pól,
    - dopuszcza się zalesienie gruntów rolnych gleb klas V i VI,
    - realizacja urządzeń gospodarki wodnej w tym stawów i obiektów „małej retencji”,



- lokalizacja wież widokowych,
  - c) zakaz nieuzasadnionej likwidacji zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- 2) zakazuje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i zabudowy obiektami nie związanymi z produkcją rolniczą i obsługą infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem pkt. 3;
  - 3) dopuszcza się na terenach gleb klasy IV, V i VI, poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią, tworzenie nowych gospodarstw produkcji rolnej, realizacji zabudowy zagrodowej w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych oraz w gospodarstwach leśnych, z nawiązaniem do skali i gabarytów zabudowy siedlisk istniejących w tych obszarach - dla rolników będących właścicielami gruntów o powierzchni co najmniej średniego gospodarstwa w gminie z nakazem utrzymania minimum 70% powierzchni biologicznie czynnej oraz maksymalnej wysokości zabudowy wynoszącej 11 m, nie więcej niż 2 kondygnacje (w tym poddasze użytkowe);
  - 4) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
    - a) realizacja zabudowy mieszkaniowej w formie wolno stojącej z uwzględnieniem ustaleń par. 6 ust.1 pkt 1,
    - b) dopuszcza się lokalizację garaży i budynków gospodarczych jako wolno stojących lub połączonych z budynkiem mieszkalnym,
    - c) maksymalna wysokość zabudowy – wg par. 11 ust.1 pkt 1 i 2,
    - d) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust.1 pkt 9-11,
    - e) maksymalna powierzchnia zabudowy na działce budowlanej – 30%,
    - f) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 40%,
    - g) minimalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – nie ogranicza się,
    - h) maksymalna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,4,
    - i) maksymalna szerokość elewacji frontowej – wg par. 11 ust.1 pkt 3,
    - j) usytuowanie obiektów budowlanych, linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz wg par. 6 ust. 1 pkt 2,
    - k) zasady lokalizowania ogrodzeń – wg par. 6 ust. 2,
    - l) kształtowanie i pokrycie dachów, wg par. 11 ust. 2;
  - 5) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg par. 8 ust.1,2 i 4;
  - 6) zasady ochrony krajobrazu kulturowego – wg par. 9 ust. 2;
  - 7) ochrona stanowiska archeologicznego na terenie 4 R2, znajdującego się w ewidencji zabytków (AZP) pod numerem 42-81/3, wg par. 9 ust. 1;
  - 8) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 7;
  - 9) obszar szczególnego zagrożenia powodzią na terenie 2 R2, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, warunki zagospodarowania wg par. 12;
  - 10) zasady obsługi terenu:
    - a) obsługa komunikacyjna terenów:
      - 1 R2– od strony drogi publicznej 3 KL oraz poprzez teren drogi wewnętrznej 7 KW,
      - 2 R2 – od strony drogi publicznej 2 KL,
      - 3 R2 – od strony dróg publicznych 6 KL i 2 KD
      - 4 R2 – od strony dróg publicznych 4 KL i 1 KD,
    - 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;
  - 11) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
    - a) strefa kontrolowana od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, na terenach 1 R2, 4 R2, zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz warunki wg par. 15 ust. 3,

- b) minimalna odległość od granicy lasu (tereny 1,2,3 R2), wg par. 15 ust. 4;
- 12) zasady tymczasowego zagospodarowania terenu wg par. 16.
14. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1-3 ZP-U:
- 1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni parkowej i usług kultury, dla których ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: zieleń urządzona parkowa,
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - budowle służące realizacji spektakli teatralnych, filmowych, a także celom rozrywkowym, rekreacyjnym i sportowym wraz z urządzeniami infrastruktury technicznej, o łącznej powierzchni nieprzekraczającej 30% powierzchni terenu o symbolu ZP-U,
    - realizacja małych zbiorników wodnych,
    - zagospodarowanie dla potrzeb rekreacji, rozrywki i sportu, w tym ścieżki rowerowe, trasy spacerowe, urządzenia zabaw dla dzieci, urządzenia sportowe,
    - obiekty małej architektury, służące wzbogaceniu funkcji podstawowej,
    - urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakazuje się realizacji zabudowy,
  - b) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust.1 pkt 9-11,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – 60%,
  - d) zasady lokalizowania ogrodzeń – wg par. 6 ust. 2;
  - e) dopuszcza się lokalizację sezonowego obiektu tymczasowego o funkcji gastronomicznej, o maksymalnej powierzchni całkowitej – 15m<sup>2</sup> i wysokości 3,5m na terenach 2, 3 ZP-U,
  - f) zakazuje się lokalizowania reklam,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg par. 8 ust. 1, 2, 4 i 5;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego – wg par. 9 ust. 2;
- 5) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych – wg par. 10 ust. 1-3;
- 6) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 7;
- 7) zasady obsługi terenu:
- a) obsługa komunikacyjna terenów:
    - 1 ZP-U - od strony dróg publicznych 1 KL i 5 KD,
    - 2 ZP-U - od strony drogi publicznej 1 KL,
    - 3 ZP-U - od strony drogi publicznej 4 KL,
  - b) zakazuje się lokalizowania miejsc postojowych dla samochodów na terenach 1,2 ZP-U; realizacja miejsc postojowych na terenach parkingów ogólnodostępnych 1 P i 2 P,
  - c) dopuszcza się lokalizację maksymalnie 5 miejsc postojowych na terenie 3 ZP-U,
  - d) warunki obsługi w infrastrukturę techniczną – wg par. 14;
- 8) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów.
15. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1-6 ZN:
- 1) przeznaczenie terenów: tereny zieleni naturalnej, dla których ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: tereny naturalnej zieleni, w tym: użytki zielone, nieużytki, zadrzewienia pojedyncze i w grupach, niewielkie zalesienia, stanowiące elementy korytarza ekologicznego wzdłuż rzeki Brok;

- b) przeznaczenie dopuszczalne, z uwzględnieniem przepisów odrębnych dla terenów szczególnego zagrożenia powodzią:
- lokalizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
  - realizacji urządzeń gospodarki wodnej w tym stawów i obiektów „małej retencji”,
  - realizacja ścieżek i tras rowerowych oraz ciągów spacerowych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakazuje się realizacji zabudowy,
  - b) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury – wg par. 11 ust.1 pkt 9-11,
  - c) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
  - d) zakazuje się lokalizowania reklam;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg par. 8 ust. 4 i 5;
- 4) zasady ochrony krajobrazu kulturowego – wg par. 9 ust. 2 pkt 3;
- 5) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 7;
- 6) obszar szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z rysunkiem zmiany planu, warunki zagospodarowania wg par. 12;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) zakaz zabudowy wg par. 15 ust. 1,
  - b) strefa kontrolowana od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV na terenie 1 ZN, zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz warunki wg par. 15 ust. 3,
- 8) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów.
16. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1-15 Ls:
- 1) przeznaczenie terenów: tereny lasów, dla których ustala się:
- a) przeznaczenie podstawowe: zieleń leśna przeznaczona do użytkowania leśnego, w tym produkcji leśnej, z uwzględnieniem funkcji ekologicznych lasu, z dopuszczeniem:
  - b) przeznaczenie dopuszczalne:
    - lokalizacji dróg dojazdowych leśnych i urządzeń związanych z gospodarką leśną,
    - pozostawienia istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
- a) zakazuje się realizacji zabudowy,
  - b) maksymalna wysokość budowli i obiektów małej architektury koniecznych do prowadzenia gospodarki leśnej – wg par. 11 ust.1 pkt 9-11,
  - c) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,
  - d) zakazuje się lokalizowania reklam;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg par. 8 ust. 5 i 6;
- 4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 7;
- 5) zakazuje się realizacji ogrodzeń;
- 6) ochrona stanowiska archeologicznego na terenie 9 Ls, znajdującego się w ewidencji zabytków (AZP) pod numerem 42-81/2, wg par. 9 ust. 1;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
- a) zakaz zabudowy wg par. 15 ust. 1,
  - b) strefa kontrolowana od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV na terenach 1,2,4,9 Ls, zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz warunki wg par. 15 ust. 3,

8) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów.

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

1) przeznaczenie terenów: tereny wód powierzchniowych śródlądowych, dla których ustala się:

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

b) przeznaczenie dopuszczalne:

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

2) ustala się zachowanie przebiegu rzeki Brok;

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

4) zakazuje się realizacji ogrodzeń wewnątrz terenów.

18. Ustala się przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów 1-3 P:

1) przeznaczenie terenów: tereny parkingów ogólnodostępnych, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: parkingi naziemne;

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

a) zakazuje się realizacji zabudowy,

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

c) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych,

d) zakazuje się lokalizowania reklam;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu wg par. 8 ust. 4;

4) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, wg par. 7;

5) zasady obsługi terenów:

a) obsługa komunikacyjna terenów:

- 1 P, 2 P - od strony dróg publicznych 5 KD i 6 KD,

- 3 P - od strony dróg publicznych 5 KD i 7 KD,

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

6) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenów.

## **Rozdział 15.**

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

§ 18. 1. Ustala się przeznaczenie terenów KG, KL, KD i KW pod obsługę komunikacyjną.

2. Dla terenów drogi głównej, oznaczonej na rysunku zmiany planu symbolem 1 KG, ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny dróg publicznych;

2) klasa drogi – droga główna;

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

a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających (w granicach obszaru zmiany planu), zgodnie z rysunkiem zmiany planu – od 27,0m do 28,0m,

b) liczba jezdni: 1,

c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ogranicza się;

d) chodnik wydzielony co najmniej po jednej stronie,

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

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

- g) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 10 ust. 2 i 3;
- 4) infrastruktura techniczna, wg par. 14;
- 5) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

3. Dla terenów dróg lokalnych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami 1-6 KL, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny dróg publicznych;
- 2) klasa drogi – droga lokalna;
- 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem zmiany planu:
    - 1 KL – 12,0 m z lokalnym poszerzeniem do 18,0 m w części południowej, w rejonie skrzyżowania,
    - 2 KL – 12,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań oraz placem do zawracania o wymiarach 20,0 x 20,0 m,
    - 3 KL, 4 KL – 12,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania z 2 KL,
    - 5 KL, 6 KL – 12,0 m z lokalnymi poszerzeniami;
  - b) liczba jezdni: 1,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ogranicza się,
  - d) chodniki obustronne na terenie 1 KL,
  - e) chodnik wydzielony co najmniej po jednej stronie na terenach 2 KL, 5 KL i 6 KL,
  - f) ciąg pieszo – rowerowy na terenach 3 KL i 4 KL,
  - g) komunikacja rowerowa, wg par.13 ust. 4,
  - h) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 10 ust. 2 i 3;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: strefa kontrolowana od istniejącej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV na terenach 2-5 KL, zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz warunki wg par. 15 ust. 3;
- 5) ochrona stanowiska archeologicznego na terenie 4 KL, znajdującego się w ewidencji zabytków (AZP) pod numerem 42-81/2, wg par. 9 ust. 1;
- 6) obszar szczególnego zagrożenia powodzią na terenie 2 KL zgodnie z rysunkiem zmiany planu, warunki zagospodarowania wg par. 12;
- 7) infrastruktura techniczna, wg par. 14;
- 8) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

4. Dla terenów dróg dojazdowych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami 1-9 KD, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny dróg publicznych;
- 2) klasa drogi – droga dojazdowa;
- 3) zasady powiązań, obsługi oraz warunki zagospodarowania terenu komunikacyjnego:
  - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem zmiany planu:
    - 1 KD i 5 KD – 12,0 m,
    - 2-4 KD i 6-9 KD – 10,0 m z lokalnymi poszerzeniami;
  - b) dopuszcza się zagospodarowanie dróg 3,4 KD i 6-8 KD w formie przestrzeni pieszo-jezdnej bez wydzielania jezdni i chodników albo wydzielenie jezdni o szerokości min. 5,0 m i chodnika, co najmniej po jednej stronie,
  - c) ustala się wydzielenie 1 jezdni i chodnika co najmniej po jednej stronie na terenach: 1 KD, 2 KD 5 KD i 9 KD,
  - d) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ogranicza się,

- e) komunikacja rowerowa, wg par.13 ust. 4 pkt 3,
- f) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 10 ust. 2 i 3,
- 4) ochrona stanowiska archeologicznego na terenie 1 KD, znajdującego się w ewidencji zabytków (AZP) pod numerem 42-81/3, wg par. 9 ust. 1;
- 5) infrastruktura techniczna, wg par. 14;
- 6) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

5. Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami 1-8 KW, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – tereny dróg wewnętrznych;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, dla:
    - 1 KW - 8,0 m,
    - 2 KW – 6,0 m,
    - 3 KW – 5,0 m i 7,0 m z lokalnymi poszerzeniami,
    - 4 KW – 5,0 - 7,5 m,
    - 5 KW – 5,0 - 6,5 m,
    - 6 KW – 8,0 m,
    - 7 KW – 6,0 m z placem do zawracania,
    - 8 KW – 8,0 – 9,5 m,
  - b) ustala się zagospodarowanie drogi wewnętrznej w formie przestrzeni pieszo-jezdnej bez wydzielania jezdni i chodników,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej – nie ogranicza się,
  - d) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 10 ust. 2 i 3,
  - e) nakazuje się zapewnić dojścia i dojazdy do działek budowlanych położonych przy drodze wewnętrznej;
- 3) infrastruktura techniczna, wg par. 14;
- 4) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

6. Dla terenów ciągów pieszych, oznaczonych na rysunku zmiany planu symbolami 1-5 Kp, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów – komunikacja piesza i rowerowa;
- 2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
  - a) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem zmiany planu, dla:
    - 1 -3 Kp - 5,0 m,
    - 4,5 Kp – 10,0 m,
  - b) ustala się zagospodarowanie ciągu pieszego w formie przestrzeni pieszo-rowerowej,
  - c) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na terenach 4,5 Kp – 20%, a na terenach 1-3 Kp – nie ogranicza się,
  - d) zasady zagospodarowania miejsc i terenów publicznie dostępnych, wg par. 10 ust. 2 i 3,
  - e) ustala się lokalizację dominanty plastycznej na terenie 4 Kp w miejscu oznaczonym na rysunku zmiany planu;
- 3) infrastruktura techniczna, wg par. 14;
- 4) zakazuje się tymczasowego zagospodarowania terenu.

## **Rozdział 16. Ustalenia końcowe**

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

- 1) 30% - dla terenów: 1 MN-U i 10 MN-U-18 MN-U;
- 2) 20% - dla terenów U,
- 3) 15% - dla terenów 5 MN-U, 6 MN-U i 7 MN-U,
- 4) 1% - dla terenów: dróg publicznych KG, KL, KD, dróg wewnętrznych KW, ciągów pieszych Kp, terenów Pp i Ee oraz terenów ZU i ZP-U;
- 5) 10% - dla pozostałych terenów, niewymienionych w pkt. 1-4.

**§ 20.** Uchwała Nr 139/XXXII/06 Rady Gminy Wysokie Mazowieckie z dnia 3 lipca 2006r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego tereny miejscowości Brzóska-Falki w gminie Wysokie Mazowieckie (Dz. Urz. Woj. Podl. Nr 207, poz. 2006) traci moc.

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

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

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

**Sławomir Jan Misiewicz**





Załącznik Nr 2 do uchwały Nr 25/IV/19

Rady Gminy Wysokie Mazowieckie

z dnia 11 marca 2019 r.

**rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu**  
**LISTA NIEUWZGLĘDNIONYCH UWAG**  
**dotyczących zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów miejscowości Brzóska-Falki**  
**wniesionych na podstawie art. 17 pkt 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Wysokie Mazowieckie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1.	12.10.2018r.	[...]	1. Wniosek o ustalenie funkcji terenów jako tereny aktywności rolniczej, gospodarczej, produkcyjno-usługowej z zabudową mieszkaniową towarzyszącą, co niewątpliwie przyczyni się do zwiększenia wartości i atrakcyjności nieruchomości oraz do lepszego wykorzystania terenu, rozwoju działalności gospodarczej również poza sektorem rolniczym.	Działki nr ewid. 8, 9/1 oraz 10/1 Brzóska-Falki	Tereny: 1 Ls 11 RM i 1 U		1. Nieuwzględniona	1. Przedmiotowe działki zostały przeznaczone w projekcie zmiany planu pod tereny zabudowy zagrodowej 11 RM i tereny lasów 1 Ls. Projektowane przeznaczenia terenów są zgodne z ustaleniami

							<p>Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Wysokie Mazowieckie, w którym poza terenami lasów wskazano tereny kontynuacji zabudowy i zainwestowania z związanego z zabudową zagrodową.</p> <p>Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w planie określa się <i>przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania</i>. Należy więc wskazać jednoznacznie czy dany teren jest przeznaczony do zabudowy rolniczej, czy</p>
--	--	--	--	--	--	--	--

							niezwiązanej z sektorem rolniczym, dla której wymagane jest wyłączenie gruntów z produkcji rolniczej. Zgodnie z przyjętym orzecnictwem oraz stanowiskiem organów nadzoru łączenie w ramach jednego terenu zabudowy rolniczej i nierolniczej jest niedopuszczalne, stąd proponowane w uwarunkowaniu przeznaczenia nie są możliwe do wprowadzenia na terenie 11 RM.
		2. Wniosek o możliwość uwzględnienia w zmianie planu zagospodarowania przestrzennego wyrębu lasu lub znacznego zmniejszenia zachowania minimalnej odległości budynków od granicy lasu.				2. Nieuwzględniona w części	2. Zapisy tekstu planu w kwestii odległości od granicy lasu odwołują się do przepisów odrębnych.  Uwidoczniona

								<p>na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy 12m dotyczy przypadku sytuowania zabudowy od terenów wyznaczonych w planie miejscowym jako las, czyli terenów, które nie podlegają zmianie przeznaczenia z gruntów leśnych na cele nieleśne. Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w tym zakresie się nie zmieniło: Par. 271 ust.8. <i>Najmniejszą odległość budynków ZL, PM, IN od granicy (konturu) lasu, rozumianego jako grunt leśny (Ls) określony na mapie</i></p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

								<p><i>ewidencyjnej lub teren przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako leśny, przyjmuje się jako odległość ścian tych budynków od ściany budynku ZL z przekryciem dachu rozprzestrzeniającym ogień.</i></p> <p>Zmiany Rozporządzenia dotyczyły sytuacji, gdy w sąsiedztwie jest las zgodnie z ewidencją, a w planie teren został przeznaczony na cele nieleśne oraz w stosunku do lasu znajdującego się na działce przeznaczonej pod zabudowę:</p> <p>Par. 271 ust.8a. <i>Najmniejsza odległość budynków wymienionych w § 213,</i></p>
--	--	--	--	--	--	--	--	--

							<p>wykonanych z elementów nierozprzeznających ognia, niezawierających pomieszczeń zagrożonych wybuchem oraz posiadających klasę odporności pożarowej wyższą niż wymagana zgodnie z § 212, od granicy (konturu) lasu zlokalizowanej na:</p> <p>1) sąsiedniej działce – wynosi 4 m, 2) działce, na której sytuuje się budynek – nie określa się</p> <p>– jeżeli teren, na którym znajduje się granica (kontur) lasu, przeznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę niezwiązaną z produkcją</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p><i>leśną, a w przypadku braku planu miejscowego – grunty leśne są objęte zgodą na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc (...).</i></p> <p>Zgodnie z mapą ewidencyjną oraz rysunkiem projektu planu na części działki ewid. nr 8 oraz niewielkiej części działki ewid. nr 9/1 znajduje się grunt leśny przeznaczony w projekcie zmiany planu pod tereny lasów (1 Ls). Projektowane przeznaczenie jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowa</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								<p>nia przestrzennego Gminy Wysokie Mazowieckie.</p> <p>Zweryfikowano już ustalenia projektu zmiany planu wprowadzając od strony granicy lasu oznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wynikającej z przepisów technicznych, dla której dopuszczono odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
2	21.09.2018r	<p>[...]</p> <p>Zastępowa ny przez radcę prawnego Mateusza Nikitiuk MN Legal Kancelaria Radcy Prawnego Mateusz Nikitiuk</p> <p>ul. Lipowa 4 lok.204</p>	<p>Projekt planu powinien zostać zmieniony w zakresie zmniejszenia odległości zabudowy od granicy lasu z 12 metrów do odcinka umożliwiającego usytuowanie zabudowy zgodnie z nowymi przepisami.</p> <p>Od dnia 01.01.2018 r. obowiązują nowe przepisy zmieniające warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, które to wprowadziły odstępstwa</p>	<p>Działka nr ewid. 107 Brzóska- Falki</p>	<p>Tereny: 6 RM, 13 Ls</p>		<p>Nieuwzględniona w części</p>	<p>Zapisy tekstu planu w kwestii odległości od granicy lasu odwołują się do przepisów odrębnych.</p> <p>Uwidoczniona na rysunku planu nieprzekraczalna linia zabudowy 12m dotyczy przypadku sytuowania</p>



		15-427 Białystok	<p>w zakresie możliwości lokalizacji niektórych budynków w bezpośrednim sąsiedztwie lasów. Jak wynika z przepisów jeżeli obszar, na którym znajduje się granica lasu jest przeznaczony w planie miejscowym pod zabudowę niezwiązaną z produkcją leśną, a gdy nie ma planu grunty leśne objęto zgodą na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne uzyskaną przy sporządzeniu planów miejscowych, które utraciły moc niektóre budynki można zlokalizować w odległości minimum 4 metry od lasu- gdy granica lasu znajduje się na sąsiedniej działce lub w dowolnej odległości – gdy granica ta znajduje się na tej samej działce.</p>					<p>zabudowy od terenów wyznaczonych w planie miejscowym jako las, czyli terenów, które nie podlegają zmianie przeznaczenia z gruntów leśnych na cele nieleśne. Rozporządzenie w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie w tym zakresie się nie zmieniło: Par. 271 ust.8. <i>Najmniejszą odległość budynków ZL, PM, IN od granicy (konturu) lasu, rozumianego jako grunt leśny (Ls) określony na mapie ewidencyjnej lub teren przeznaczony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego</i></p>
--	--	---------------------	--	--	--	--	--	--

							<p><i>jako leśny, przyjmuje się jako odległość ścian tych budynków od ściany budynku ZL z przekryciem dachu rozprzestrzeniają- cym ogień.</i></p> <p>Zmiany Rozporządzenia dotyczyły sytuacji, gdy w sąsiedztwie jest las zgodnie z ewidencją, a w planie teren został przeznaczony na cele nieleśne oraz w stosunku do lasu znajdującego się na działce przeznaczonej pod zabudowę:</p> <p>Par. 271 ust.8a. <i>Najmniejsza odległość budynków wymienionych w § 213, wykonanych z elementów nierozprzestrze- niających ognia, niezawierającyc h pomieszczeń zagrożonych</i></p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p>wybuchem oraz posiadających klasę odporności pożarowej wyższą niż wymagana zgodnie z § 212, od granicy (konturu) lasu zlokalizowanej na:</p> <p>1) sąsiedniej działce – wynosi 4 m, 2) działce, na której sytuje się budynek – nie określa się</p> <p>– jeżeli teren, na którym znajduje się granica (kontur) lasu, przeznaczony jest w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę niezwiązaną z produkcją leśną, a w przypadku braku planu miejscowego – grunty leśne są objęte zgodą na zmianę przeznaczenia</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

							<p><i>na cele nieleśne uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które utraciły moc (...).</i></p> <p>Zgodnie z mapą ewidencyjną oraz rysunkiem projektu planu na części działki ewid. nr 107 znajduje się grunt leśny przeznaczony w projekcie zmiany planu pod tereny lasów (13 Ls). Projektowane przeznaczenie jest zgodne ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wysokie Mazowieckie.</p> <p>Zweryfikowano już ustalenia projektu zmiany planu wprowadzając od strony granicy lasu</p>
--	--	--	--	--	--	--	---

								oznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy wynikającej z przepisów technicznych, dla której dopuszczono odstępstwa zgodnie z przepisami odrębnymi.
--	--	--	--	--	--	--	--	---

Załączniki: kopie uwag zamieszczonych w wykazie

**rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy 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 2018 r. poz. 1945 oraz z 2019 r. poz. 60 i 235 ), art. 7 ust. 1 pkt 2, 3, 3a, 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2018 r. poz. 994, 1000, 1349, 1432 i 2500) i art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 2077; z 2018 r. poz. 62, 1000, 1366, 1669, 1693, 2354 i 2500 oraz z 2019 r. poz. 303) 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 zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zapisy:

1) Strategii Rozwoju Gminy Wysokie Mazowieckie do 2020 roku:

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

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

- M2 – tereny istn. zabudowy wsi;
- M3 – tereny kontynuacji zabudowy wsi;
- M4 – tereny rozwoju zabudowy związanej z zabudową jednorodzinną;
- M5 - tereny aktywności gospodarczo- rolniczej, gospodarczej, produkcyjno- usługowej z zabudową mieszkalną towarzyszącą;
- M7- tereny usług ponadpodstawowych;
- M8- tereny urządzonych przestrzeni publicznych;
- RZ – tereny trwałych użytków zielonych i wód płynących, tworzących korytarze ekologiczne o znaczeniu lokalnym i o znaczeniu regionalnym;
- R1 – obszary rolniczej przestrzeni produkcyjnej, w tym:
- R2 – III klasy bonitacyjnej chronione dla rolnictwa;
- RL – tereny istniejących lasów, przewidziane do użytkowania leśnego.

Studium przewiduje pod zabudowę nowe tereny lub tereny przeznaczone już pod zabudowę w obowiązującym planie miejscowym, ale dotychczas słabo zurbanizowane, stąd konieczność inwestycji gminnych w infrastrukturę techniczną (sieć wodociągowa na części obszaru i kanalizacyjna w całej miejscowości, modernizacja i budowa nowych dróg).

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

a) realizacja inwestycji komunikacyjnych z zakresu poszerzenia i utwardzenia dróg istniejących lub wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym, oznaczonych w planie symbolami: 2 KL, 3 KL, 4 KL.

b) realizacja inwestycji komunikacyjnych z zakresu budowy nowo projektowanych dróg publicznych oznaczonych w zmianie planu symbolami: 1 KL, fr. 6 KL, 3 KD, 4 KD, 5 KD, 6 KD, 7 KD, 8 KD, 9 KD.

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

Zgodnie z par. 14. ust. 2 zmiany planu:

- 1) *ustala się zaopatrzenie w wodę obiektów budowlanych z gminnej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem pkt. 2, przy czym dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wody (studni) do czasu realizacji sieci wodociągowej;*
- 2) *przy projektowaniu obiektów lub zmianie sposobu ich użytkowania należy uwzględniać również zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.*

Zgodnie z par. 14. ust. 3 zmiany planu:

- 1) *docelowo ustala się odprowadzanie ścieków sanitarnych ze wszystkich obiektów budowlanych, do gminnej sieci kanalizacyjnej, z odprowadzeniem do istniejącej oczyszczalni ścieków w mieście Wysokie Mazowieckie, z uwzględnieniem pkt. 2;*
- 2) *dopuszcza się odprowadzenie ścieków sanitarnych do indywidualnych zbiorników bezodpływowych, do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej.*

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

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

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