Podla.2008.142.1388

UCHWAŁA Nr 83/XV/08
RADY GMINY ZAMBRÓW

z dnia 20 maja 2008 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Zambrów dotyczącego terenów przyległych do trasy obwodnicy Zambrowa w ciągu drogi krajowej Nr 8 w części dotyczącej wsi Nagórki-Jabłoń

(Białystok, dnia 13 czerwca 2008 r.)

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218), art. 7 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz. 1266, z 2005 r. Nr 175, poz. 1462, z 2006 r. Nr 12, poz. 63, z 2007 r. Nr 75, poz. 493, Nr 80, poz. 541, Nr 191, poz. 1374), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130 poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz.880), uchwały Nr 73/XVI/04 Rady Gminy Zambrów z dnia 29 marca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (§1 ust.1 pkt 1, ust. 2, 3, 4; §2, §3 - w zakresie dotyczącym wsi Nagórki-Jabłoń), po stwierdzeniu zgodności ustaleń planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zambrów, uchwalonym uchwałą Nr 9/III/02 Rady Gminy Zambrów z dnia 19 grudnia 2002 r., uchwala się, co następuje:

ROZDZIAŁ I

PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Zambrów dotyczącego terenów przyległych do obwodnicy Zambrowa położonych we wsi Nagórki-Jabłoń, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar położony we wsi Nagórki-Jabłoń o powierzchni ok. 35,48 ha;

3. Integralnymi częściami planu są:

1) część tekstowa stanowiąca treść niniejszej uchwały;
2) załącznik nr 1 do uchwały - rysunek planu dotyczący wsi Nagórki-Jabłoń sporządzony na mapie w skali 1:2000;
3) załącznik nr 2 do uchwały - określający sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy Zambrów oraz zasady ich finansowania, dotyczący obszaru wsi Nagórki-Jabłoń;

4. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1) określenie warunków zabudowy i zagospodarowania terenów objętych planem;
2) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

5. Plan określa:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
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;
9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
11) Plan nie określa:
12) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - na obszarze objętym opracowaniem planu nie występują tereny ani obiekty objęte ochroną prawną lub wskazane do objęcia ochroną;
13) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - na obszarze objętym opracowaniem planu:
    - nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, w tym tereny górnicze,
    - nie występuje niebezpieczeństwo osuwania się mas ziemnych, wynikające z uwarunkowań fizjograficznych.

§ 2. Przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne:
1) przeznacza się w związku ze zmianą przeznaczenia gruntów w niniejszym planie, na cele nierolnicze i nieleśne grunty rolne pochodzenia mineralnego i nieużytki o łącznej powierzchni 2,28 ha, w tym klas bonitacyjnych: R IVa - 0,81 ha, R IVb - 0,03 ha, RV-1,40 ha i Ps IV- 0,04 ha;
2) przeznacza się, w związku ze zmianą przeznaczenia gruntów w niniejszym planie, na cele nierolnicze i nieleśne grunty rolne i leśne pochodzenia mineralnego klasy bonitacyjnej III o łącznej powierzchni 1,21 ha, w tym R IIIa - 0,32 ha i Ps III - 0,89 ha, na które uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi Decyzją Nr GZ.tr.057-602-130/07 z dnia 23.03.2007 r.;
3) przeznacza się pozostałe grunty, z wyjątkiem terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami R, ZL, ZLz i WS, nie wymagające zgody na zmianę przeznaczenia ponieważ stanowią grunty zainwestowane lub objęte były zgodą na przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne uzyskaną przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który utracił moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3. Ustala się jako obowiązujące oznaczenia graficzne dotyczące następujących elementów zawartych na rysunku planu, dotyczącym wsi Nagórki-Jabłoń;
1) granice opracowania;
2) granice obszaru doliny rzecznej;
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu ściśle określone i określone orientacyjnie - do uściślenia w projektach budowlanych inwestycji;
4) symbole przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, w tym:
    a) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
    b) RM - tereny zabudowy zagrodowej;
    c) RM-MN - tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
    d) U - tereny zabudowy usługowej;
    e) R - tereny rolnicze;
    f) ZL - tereny leśne;
    g) WS - tereny wód powierzchniowych;
    h) KZ(L), KL, KD - tereny dróg publicznych;
    i) KX - tereny ciągów pieszo-jezdnych;
5) zasady podziału terenu na działki budowlane;
6) oznaczenia liniowe projektowanych sieci infrastruktury technicznej, w tym: sieć wodociągowa, kanalizacji sanitarnej i linie elektroenergetyczne 15 kV wraz ze strefami technicznymi - określają ich orientacyjny przebieg do uściślenia w projektach budowlanych inwestycji;
7) obszary zagrożone powodzią;
8) pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny.

§ 4. 1. W planie stosuje się definicje pojęć określone w przepisach prawa, w tym między innymi w:

1) ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.(Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn zm.);
2) ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane (t.j. Dz. U. z 2006 r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.);
3) ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz. U. z 2004 r. Nr 261 poz. 2603 z późn. zm.);
4) ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2008 r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.);
5) ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004 r. Nr 92, poz. 880);
6) ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz 1568 z późn. zm.);
7) ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych t.j. (Dz. U. z 2007 r. Nr 19, poz. 115 z późn. zm.);
8) rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 2175, poz. 690 z późn. zm.);
9) rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

2. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) przeznaczeniu lub funkcji terenu - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu;
2) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi - główny sposób zagospodarowania terenu;
3) przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym - należy przez to rozumieć inny niż podstawowy sposób użytkowania terenu, nie zmieniający generalnego charakteru zagospodarowania terenu, a uzupełniający i wzbogacający je, towarzyszący przeznaczeniu podstawowemu;
4) funkcji usługowej - należy przez to rozumieć sposób użytkowania terenu podporządkowany usługom;
5) usługach - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspakajaniu potrzeb ludności, w tym: w zakresie administracji, zdrowia, kultury, oświaty, handlu, gastronomii, drobnego rzemiosła z wyjątkiem produkcji;
6) produkcji - należy przez to rozumieć działalność związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych i ich składowaniem, w tym: zakłady produkcyjne, warsztaty, składy, hurtownie;
7) działalności uciążliwej - należy przez to rozumieć działalność zwiazaną z przedsięwzięciami mogacymi znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, a także każdą inną działalność powodującą pogorszenie warunków zamieszkania i stanu środowiska przyrodniczego, w tym zanieczyszczenie powietrza,wód lub gleby, emitującą nieprzyjemny zapach, generującą uciążliwy ruch drogowy, hałas lub w inny oczywisty sposób pogarszającą warunki życia sąsiadów w najbliższym otoczeniu;
8) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania;
9) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany budynków lub ich najdalej wysunięte elementy z wyłączeniem elementów wystających budynku takich jak okap, gzyms, balkon, taras, schody, pochylnie;
10) zabudowie - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków wraz z dojazdami, parkingami i innymi urządzeniami związanymi z ich obsługą;
11) gabarytach obiektu - należy przez to rozumieć zasadnicze wymiary obiektu budowlanego, określające jego wysokość i wymiary ścian zewnętrznych;
12) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość wyrażoną w liczbie kondygnacji nadziemnych lub w metrach liczoną od poziomu terenu do górnej krawędzi elewacji frontowej;
13) dachu symetrycznym - należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia oraz symetrii układu połaci dachowych;
14) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć powierzchnię budynków po obrysie zewnętrznym wyrażoną w metrach lub w % w stosunku do całej powierzchni działki;
15) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć niezabudowaną i nieutwardzoną część terenu pokrytą trwałą roślinnością naturalną lub urządzoną;
16) strefie lokalizacji - należy przez to rozumieć część terenu o określonym sposobie zagospodarowania;

17) strefie technicznej - należy przez to rozumieć pas terenu wyznaczony w celu zapewnienia warunków bezpieczeństwa;
18) terenie - należy przez to rozumieć wydzielony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej w planie funkcji podstawowej, oznaczony odpowiednim symbolem;
19) terenach otwartych - należy przez to rozumieć tereny poza zwartą zabudową, w szczególności: tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, lasów, zadrzewień, zieleni oraz tereny wód powierzchniowych;
20) tymczasowym sposobie zagospodarowania - należy przez to rozumieć określony uchwałą sposób korzystania z terenu do czasu docelowego zainwestowania zgodnego z funkcją terenu określoną w planie.

ROZDZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM

Podrozdział II-1

Przeznaczenie terenów

§ 5. 1. Przedmiotem planu są tereny położone we wsi Nagórki-Jabłoń o następującym oznaczeniu i przeznaczeniu:
1) MN - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
3) RM-MN - tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
4) U - zabudowa usługowa;
5) R - tereny rolnicze;
6) ZL - lasy;
7) WS - tereny wód powierzchniowych;
8) KZ, KL, KD - tereny dróg publicznych;
9) KX - tereny ciągów pieszo-jezdnych.

2. Określone w ust. 1 przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy sposób ich użytkowania. Plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających dla przeznaczenia podstawowego, zgodnie z zasadami określonymi w Rozdziale III uchwały, pod warunkiem nie powodowania zmiany charakteru zagospodarowania.

3. Ustalenia szczegółowe dotyczące poszczególnych terenów wyróżnionych w planie, ich przeznaczenie, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy określone zostały w Rozdziale III niniejszej uchwały.

Podrozdział II-2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Zakłada się rozwój terenów zabudowy w dostosowaniu do wykształconych układów przestrzennych wsi oraz uwarunkowań wynikających z położenia w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej (drogi szybkiego ruchu).

2. Rozbudowa istniejących obiektów i realizacja nowej zabudowy musi być zgodna z określoną w planie funkcją oraz dostosowana do gabarytów i formy obiektów w ich otoczeniu oraz zgodna z określonymi warunkami dotyczącymi kształtowania zabudowy.

3. Obowiązek zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy dla nowych obiektów budowlanych oraz nowych części obiektów rozbudowywanych.

4. Ustala się zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, na terenach:
1) rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem R;
2) leśnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem ZL;
3) dróg publicznych, wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych symbolami: KZ(KL), KL, KD i

KX;
4) stref technicznych linii elektroenergetycznych 15 kV;
5) dolin rzecznych.

Podrozdział II-3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 7. 1. Teren objęty planem nie jest objęty prawną ochroną wynikającą z przepisów szczególnych w zakresie ochrony przyrody.

2. Plan ustala następujące wymogi w zakresie ochrony przyrody:
1) obowiązek ochrony wód rzeki Jabłonki;
2) wydziela się obszar doliny rzecznej, zawierający obszary zagrożone powodzią, w której obowiązuje:
   a) zakaz lokalizacji nowej zabudowy;
   b) zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu cieku wodnego oraz uniemożliwiania lub zakazywania przechodzenia przez ten obszar;
   c) zakaz odprowadzania do wód i gruntu nieoczyszczonych ścieków;
   d) zakaz zmiany rzeźby terenu, w tym linii brzegowej cieku wodnego oraz eksploatacji torfów;
   e) zakaz zmiany stosunków wodnych, w tym kopania zbiorników wodnych bez zgody organów właściwych w zakresie gospodarki wodnej;
   f) zakaz wysypywania śmieci i wylewania nieczystości, w tym odchodów zwierzęcych i środków chemicznych;
   g) zakaz nasadzeń zieleni stanowiącej przegrody porzeczne utrudniającej funkcjonowanie doliny;
3) obowiązek ochrony istniejącego drzewostanu poprzez ograniczenie wycinki drzew do niezbędnego minimum wynikającego w potrzeb inwestycyjnych;
4) obowiązek ochrony powietrza atmosferycznego poprzez stosowanie proekologicznych nośników energii cieplnej;
5) obowiązek ograniczenia uciążliwości przedsięwzięć inwestycyjnych do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
6) obowiązek ochrony terenów zmeliorowanych poprzez dokonanie, przed realizacją wyznaczonej planem zabudowy, odpowiednich zabezpieczeń lub przebudowy urządzeń i systemów melioracyjnych umożliwiających ich prawidłowe funkcjonowanie na terenach sąsiednich, w uzgodnieniu z właścicielem lub użytkownikiem tych urządzeń.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony krajobrazu kulturowego:
1) utrzymanie walorów krajobrazu naturalnego;
2) dostosowanie architektury nowych i modernizowanych obiektów do skali i formy istniejących obiektów charakterystycznych dla architektury krajobrazu wiejskiego;
3) stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych;
4) zagospodarowanie zielenią ozdobną pełniącą jednocześnie funkcję izolacyjną, niezabudowanych i nieutwardzonych części działek budowlanych, od strony dróg publicznych.

Podrozdział II-4

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 9. Na terenie objętym planem przestrzeń publiczną stanowią istniejące i projektowane drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami KZ(L), KL, KD. Na terenach dróg między liniami rozgraniczającymi należy uwzględnić zagospodarowanie terenu odpowiednie do funkcji, w szczególności: utwardzoną nawierzchnię jezdną, chodniki i przejścia dla pieszych, oświetlenie.

Podrozdział II-5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 10. 1. Na obszarze objętym planem nie ustala się szczegółowych zasad i warunków dotyczących

scalania nieruchomości.

2. Na obszarze objętym planem zasady podziału terenu na działki budowlane określone zostały na rysunku planu. Dopuszcza się dokonanie podziału w inny sposób niż określono na rysunku planu pod warunkiem zachowania następujących zasad:

1) minimalnej powierzchni dla działki zabudowy:
   a) zagrodowej - 2.500 m^2,
   b) mieszkaniowej jednorodzinnej - 1.200 m^2,
2) minimalnej szerokości działek dla zabudowy:
   a) zagrodowej - 30,00 m,
   b) mieszkaniowej jednorodzinnej - 22,00 m,
3) zapewnienie bezpośredniej przyległości całej szerokości frontu działek do wyznaczonych w planie dróg i ciągów pieszo - jezdnych.

Podrozdział II-6

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem ustala się zakaz zabudowy odnoszący się do:

1) strefy technicznej linii elektroenergetycznej 15 kV;
2) obszaru doliny rzecznej;
3) terenów rolniczych i leśnych, oznaczonych symbolami R, ZL i R-ZL.

2. Warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu określone zostały w rozdziale III niniejszej uchwały.

Podrozdział II-7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 12. 1. Na obszarze objętym planem odnoszącym się do wsi **Nagórki-Jabłoń** wyznacza się tereny dróg, ulic i ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami KZ(L), KL, KD i KX i ustala się w stosunku do nich następujące parametry i wymagania:

1) ulica obecnie w ciągu drogi krajowej nr 63, po realizacji obwodnicy droga powiatowa lub gminna o klasie ulicy zbiorczej lub lokalnej, oznaczona na rysunku planu symbolem KZ(L):
   a) klasa drogi - zbiorcza, dopuszcza się także klasę lokalną, w zależności od ustaleń nowego administratora drogi,
   b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - adaptuje się istniejącą szerokość,
   c) szerokość jezdni 7,0 m lub wg stanu istniejącego,
   d) wydzielić ścieżkę rowerową dwukierunkową, wzdłuż chodnika po jednej stronie ciągu ulicznego o szerokości 2,0 m - wydzielona kolorem nawierzchni i oznakowaniem,
   e) chodniki wydzielony od jezdni zielenią (pasem o szer. min. 3,0 m), dopuszczalny chodnik jednostronny, o szerokości min. 1,5 m,
   f) linie zabudowy - w odległości od 8 do 20 m określone na rysunku planu;
   g) adaptuje się istniejące włączenia dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 01 KD i 03 KD z zaleceniem zapewnienia normatywnej widoczności w rejonie włączeń i przejść pieszych poprzez wydzielenie trójkątów widoczności o zalecanych parametrach określonych na rysunku planu (min. 5,0 m x 10,0 m);
   h) projektuje się włączenie ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem 05 KD z zaleceniem zapewnienia normatywnej widoczności w rejonie włączenia poprzez wydzielenie trójkątów widoczności o zalecanych parametrach określonych na rysunku planu (min. 5,0 m x 10,0 m);
   i) adaptuje się istniejące wjazdy na posesje i dopuszcza się docelowo, po zmianie klasy funkcjonalnej istniejącej drogi KZ(L) (tj. po realizacji obwodnicy Zambrowa i przełożeniu przebiegu drogi krajowej) nowe wjazdy do projektowanych działek i terenów usług;
   j) obowiązuje zakaz lokalizacji przyulicznych miejsc parkingowych;
2) ulica w ciągu drogi powiatowej klasie ulicy zbiorczej, oznaczona na rysunku planu symbolem KL:
   a) klasa drogi - lokalna;
   b) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - adaptuje się istniejącą szerokość;

c) szerokość jezdni min. 6,0 m z docelowymi poszerzeniami w rejonie włączenia;
d) chodniki - nie przewiduje się;
e) linie zabudowy - nie określa się;
f) adaptuje się istniejące wjazdy na tereny użytków rolnych;

3) ulice dojazdowe, oznaczone na rysunku planu symbolami 01 KD, 02 KD, 03 KD, 05 KD i 6 KD:
a) szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających:
– dla ulic oznaczonych symbolami 01 KD, 02 KD, 05 KD i 06 KD- 10 m,
– dla ulicy oznaczonej symbolem 03 KD - 10 m, z dopuszczeniem przewężeń do 8 m i 6 m w miejscach, gdzie istniejące zainwestowanie uniemożliwia poszerzenie do 10 m, zgodnie z rysunkiem planu,
b) szerokość jezdni 5,5 m - min. 4,5 m dla znikomego ruchu pod warunkiem zapewnienienia warunków bezpieczeństwa poprzez wydzielenie chodnika lub oznaczenie "strefy zamieszkania",
c) obowiązują następujące nieprzekraczalne linie zabudowy - adaptuje się istniejące linie zabudowy ukształtowane przez istniejącą zabudowę z zaleceniem zachowania następujących nieprzekraczalnych linii zabudowy dla nowej zabudowy:
– dla ulic 01 KD, 02 KD, 05 KD i 06 KD w odległości min. 6,0 m od linii rozgraniczającej,
– dla ulicy 03 KD w odległości min. 6,0 m od linii rozgraniczajacej, z dopuszczeniem min. 4,0 m w miejscach określonych na rysunku planu;
d) obowiązuje zapewnienie normatywnej widoczności w rejonie włączeń na skrzyżowaniach i w rejonie przejść pieszych poprzez wydzielenie trójkątów widoczności o zalecanych parametrach określonych na rysunku planu, min. 5,0 m x 10,0 m i 5,0 m x 5,0 m;
e) adaptuje się istniejące wjazdy na posesje;
f) funkcje usługowe i produkcyjno-usługowe realizowane na terenach objętych planem wymagają uzyskania zgody administratora drogi na realizację "zjazdu publicznego";
g) realizacja włączenia drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 05 KD możliwa będzie po zrealizowaniu obwodnicy i przełożeniu drogi krajowej;

4) pieszojezdne ciągi komunikacyjne oznaczone symbolami 1 KX i 2 KX (dojazdy do posesji) - o szerokości min. 4,0 m;

2. Dopuszcza się miejscowe przewężenia linii rozgraniczających dróg w miejscach gdzie istniejące zainwestowanie uniemożliwia osiągnięcie normatywnej szerokości, pod warunkiem zapewnienia możliwości umieszczenia w pasie drogowym elementów drogi i urządzeń z nią związanych wynikających z funkcji drogi oraz uwarunkowań terenowych, stosownie do rozwiązań przyjętych w projekcie drogi.

3. Realizacja poszerzeń (linii rozgraniczających) dróg oznaczonych symbolami 01 KD, 02 KD i 03 KD do parametrów określonych w planie powinna nastąpić po opracowaniu dokumentacji budowlanej przebudowy dróg.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1, w obrębie linii rozgraniczających obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z zabezpieczeniem ruchu drogowego.

5. Obowiązuje zakaz realizacji nowych zjazdów z drogi oznaczonej symbolem KZ(L) do czasu zmiany parametrów drogi (realizacji obwodnicy i przełożenia przebiegu drogi krajowej).

6. Obowiązuje zakaz realizacji przyulicznych miejsc parkingowych zlokalizowanych wzdłuż drogi oznaczonej symbolem KZ(L).

7. Ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych na własnym terenie z uwzględnieniem następujących wskaźników:
a) zabudowa mieszkaniowa - min. 1 mp /mieszkanie;
b) zabudowa usługowa, w tym:
– sklepy - min. 3 mp /100 m^2 powierzchni sprzedażowej,
– restauracje, bary, kawiarnie - min. 3 mp /10 miejsc konsumpcyjnych,
– pensjonaty, hotele - min. 5 mp /10 łóżek lub 1 mp /1 pokój,
– inna zabudowa usługowa - w zależności od programu użytkowego, lecz nie mniej niż 3 mp /100m^2 powierzchni użytkowej.

§ 13. 1. Na obszarze objętym planem odnoszącym się do wsi **Nagórki-Jabłoń** zakłada się uzbrojenie terenu objętego planem w następujące sieci wraz z niezbędnymi urządzeniami:
1) wodociągową z urządzeniami p.poż.;
2) kanalizacji sanitarnej;

3) kanalizacji deszczowej;
4) elektroenergetyczą;
5) telekomunikacyjną;
6) innego uzbrojenia, jeśli zajdzie taka konieczność.

2. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące sieci wodociągowej:

7) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciwpożarowych nastąpi poprzez przyłącza indywidualne do sieci wodociągowej;
8) adaptuje się istniejącą sieć wodociągową o średnicy 100 mm przebiegającą w pasach dróg 01 KD, 02 KD, 03KD i 06KD;
9) przewiduje się rozbudowę sieci wodociągowej o przebiegu:
   a) w pasie drogowym ulicy oznaczonej 05KD do spięcia z siecią w ul. KZ (L);
   b) w pasie drogowym ulicy oznaczonej KZ (L) do spięcia z istniejącą siecią w ul. 01KD;
10) dopuszcza się zmianę przebiegu sieci w ramach opracowanych projektów budowlanych.

3. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące kanalizacji sanitarnej:

1) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych przewiduje się poprzez indywidualne przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej z odprowadzeniem w kierunku oczyszczalni ścieków;
2) przewiduje się realizację sieci kanalizacji sanitarnej jako grawitacyjnej, o przebiegu w pasach drogowych ulic oznaczonych symbolami KZ(L) i 05KD z odprowadzeniem do kanału przebiegającego po terenie 10 RM-MN i 11 MN;
3) dopuszcza się zmianę przebiegu sieci w ramach opracowanych projektów budowlanych.

4. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące odprowadzenia wód opadowych:

1) z terenów zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej zlokalizowanej po lewej stronie rzeki (o małym stopniu zanieczyszczenia) oraz nawierzchni utwardzonych ciągów komunikacyjnych jako przesiąkanie powierzchniowe do gruntu lub do istniejących przydrożnych rowów odwadniających i rzeki Jabłonki,
2) z terenów usług (o zanieczyszczeniu substancjami szkodliwymi dla środowiska), wg rozwiązań indywidualnych;
3) z terenów 13 MN i 14 RM (zlokalizowanych po prawej stronie rzeki) do istniejącego kanału deszczowego z odprowadzeniem do rzeki. Zaleca się uzbrojenie istniejącego wylotu kanału deszczowego w separator;
4) dopuszcza się zmianę lokalizacji sieci w ramach opracowanych projektów budowlanych.

5. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące elektroenergetyki:

1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych urządzeń elektroenergetycznych;
2) adaptuje się istniejące urządzenia elektroenergetyczne SN i nn;
3) ustala się strefy ochronne od istniejących linii napowietrznych 15 kV w odległości po 7 m od linii, w których obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń wysokich drzew;
4) planuje się budowę odcinka linii napowietrznej 15 kV do powiązania z istniejącymi liniami 15 kV "Czerwony Bór" i "Mleczarnia" (na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 15 R-ZL);
5) istniejące stacje transformatorowe przystosować do zwiększonego obciążenia na warunkach określonych przez dostawcę energii elektrycznej;
6) dopuszcza się budowę nowych urządzeń elektroenergetycznych (w tym stacji transformatorowych 15/0,4 kV) w przypadku zamiany zapotrzebowania na energię elektryczną, których realizacja odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy;
7) kolidujące odcinki linii nn przewiduje się do przebudowy, do czasu przebudowy obowiązuje zakaz zabudowy pod liniami;
8) bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców wykonać przyłączami napowietrznymi lub kablowymi od istniejących i projektowanych linii nn na warunkach określonych przez dostawcę energii elektrycznej;
9) modernizacja urządzeń elektroenergetycznych, w tym przebiegających po gruntach prywatnych, po istniejących trasach lub w pasach drogowych;
10) realizacja nowych odcinków linii nn w pasach drogowych istniejących i projektowanych ulic;
11) realizacja sieci oświetlenia ulicznego nowoprojektowanych ulic.

6. Ustala się następujące zasady i wymagania w zakresie telekomunikacji - obsługę odbiorców przewiduje się z istniejącej i projektowanej sieci telekomunikacyjnej napowietrznej i kablowej.

7. Ustala się następujące zasady i wymagania w zakresie zaopatrzenia w ciepło - do ogrzewania budynków, podgrzewania wody i ewentualnych potrzeb technologicznych we własnym zakresie z

własnych źródeł ciepła wykorzystujących proekologiczne paliwo.

Podrozdział II-8

Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 14. 1. Tereny przewidziane niniejszym planem docelowo pod inne niż dotychczasowe zainwestowanie pozostawia się do czasu realizacji w istniejącym użytkowaniu pod warunkiem:
1) uwzględnienia docelowych linii rozgraniczających dróg, ulic i dojazdów;
2) uwzględnienia docelowego przeznaczenia terenu.

2. Do czasu realizacji obwodnicy Zambrowa i zmiany przebiegu drogi krajowej nr 63 tereny: oznaczony symbolem 4 U, 11 MN, 12 MN oraz wyodrębniona i oznaczona graficznie na rysunku planu część terenu 10 RM-MN, przewidziane pod zainwestowanie zgodnie z określoną planem funkcją pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu.

3. Niniejszy plan nie określa terminów realizacji ustaleń dotyczących docelowego zagospodarowania terenów.

Podrozdział II-9

Obrona cywilna i ochrona przeciwpożarowa

§ 15. Ustala się następujące zasady i wymagania dotyczące obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:
1) w realizowanych obiektach budownictwa mieszkaniowego, usługowego, produkcyjnego i magazynowego przewidzieć ukrycia dla ludności typu II wykonywane we własnym zakresie w okresie podwyższonej gotowości obronnej RP;
2) dla obiektów zaprojektowanych na więcej niż 15 osób należy opracować "aneks OC" na przystosowanie budynku na ukrycie i uzgodnić projekt z właściwym organem do spraw obrony cywilnej;
3) zapewnić awaryjne studnie wody pitnej w promieniu min. 800 m;
4) istniejące studnie zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych;
5) oświetlenie zewnętrzne (budynki, ulice, place, zakłady pracy) przystosować do zaciemniania i wygaszania;
6) zapewnić normatywne parametry realizowanych i modernizowanychi dróg i ulic;
7) sieć wodociągową należy wyposażyć w hydranty;
8) przy projektowaniu obiektów i zmiany zagospodarowania terenów, należy uwzględniać zapotrzebowanie na wodę do celów przeciwpożarowych.

ROZDZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy

§ 16. 1. Na obszarze objętym planem odnoszącym się do wsi **Nagórki-Jabłoń** wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 11 MN, 12 MN i 13 MN, dla których ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
   - przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   - przeznaczenie uzupełniające: usługi dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
   a) realizacja zabudowy na terenach 11 MN i 12 MN możliwa będzie po zrealizowaniu obwodnicy i przełożeniu drogi krajowej;

b) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i gospodarczą związaną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową;
c) dopuszcza się realizację usług w ramach zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w parterach budynków mieszkalnych lub w budynkach gospodarczych, pod warunkiem zapewnienia na własnym terenie miejsc parkingowych;
d) dopuszcza się realizację budynków gospodarczych związanych z funkcją mieszkaniową jako niezależnych obiektów pod warunkiem realizacji nie więcej niż dwóch budynków na działce budowlanej oraz dopuszcza się ich bliźniaczenie;
e) obowiązują ustalenia zawarte w § 6;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w § 7 i § 8;
4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 9;
5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczące nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych w odległości od linii rozgraniczających dróg określonych na rysunku planu symbolami:
– KZ(L) - 20,0 m,
– 03 KD, 05 KD i 06 KD - 6,0 m;
b) powierzchnia zabudowy działki do 300,0 m^2, lecz nie więcej niż 40% powierzchni działki (łącznie dla budynku mieszkalnego i gospodarczych),
c) powierzchnia biologicznie czynna - zagospodarować min. 40% powierzchni działki w formie biologicznie czynnej,
d) zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej:
– realizacja w formie wolnostojącej,
– nieprzekraczalna wysokość budynków mieszkalnych - dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i jedna kondygnacja podziemna, do 10,0 m powyżej poziomu terenu,
– poziom posadowienia posadzki parteru budynków mieszkalnych - do wysokości 1,2 m powyżej poziomu terenu,
– szerokość elewcji frontowej - w granicach 10 - 15 m,
– geometria dachów - dachy wysokie, dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci w granicach 30° - 45°,
e) zasady kształtowania nowej zabudowy gospdarczej:
– realizacja w formie wolnostojącej lub zbliźniaczonej z budynkiem gospodarczym na działce sąsiedniej,
– nieprzekraczalna wysokość budynków gospodarczych jedna kondygnacja nadziemna,
– poziom posadowienia posadzki parteru - do wysokości 0,60 m powyżej poziomu terenu,
– geometria dachów - dachy wysokie, jedno lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci w granicach 20° - 40°,
f) zasady kształtowania zabudowy istniejacej:
– dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków przy zachowaniu zasady, że forma i gabaryty obiektu po rozbudowie będą dostosowane lub zbliżone do określonych dla nowej zabudowy,
g) zasady kształtowania zabudowy w przypadku wymiany zabudowy:
– obowiązują zasady kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy,
h) ogrodzenia działek od strony dróg publicznych - ażurowe, o wysokości do 1,6 m i wyglądzie nawiązującym do architektury i materiałów wykończeniowych budynków mieszkalnych, sytuowane w liniach rozgraniczających terenu z dopuszczeniem wycofania w głąb działki w miejscach wjazdów bramowych,
i) obowiązują ustalenia zawarte w § 11;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - określone w § 10;
7) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 12 i § 13, w tym w szczególności:
a) dostępność komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic poprzez istniejące i projektowane włączenia:
– przy realizacji usług obowiązek zapewnienia na własnym terenie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla użytkowników usług;
b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej poprzez indywidualne przyłącza;

c) odprowadzenie ścieków socjalno-bytowych poprzez indywidualne przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków;
d) odprowadzenie wód opadowych jako przesiąkanie powierzchniowe do gruntu lub do istniejących przydrożnych rowów odwadniających;
e) zasilanie w energię elektryczną z istniejących urządzeń elektroenergetycznych:
– bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców wykonać przyłączami napowietrznymi lub kablowymi od istniejących i projektowanych linii nn na warunkach określonych przez dostawcę energii elektrycznej;
f) zaopatrzenie w ciepło - we własnym zakresie z własnych źródeł ciepła wykorzystujących proekologiczne paliwo;
8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 14.

2. Na obszarze objętym planem odnoszącym się do wsi Nagórki-Jabłoń wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 3 RM, 6 RM, 7 RM, 8 RM, 9 RM, 10 RM-MN i 14 RM, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
a) 10 RM-MN:
– przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
– przeznaczenie uzupełniające: usługi dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej;
b) 3 RM, 6 RM, 7 RM, 8 RM, 9 RM i 14 RM:
– przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych,
– przeznaczenie uzupełniające: usługi dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) realizacja zabudowy na wyodrębnionej, oznaczonej graficznie na rysunku planu części terenu 10 MN-RM możliwa będzie po zrealizowaniu obwodnicy i przełożeniu drogi krajowej;
b) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową i gospodarczą związaną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową;
c) dopuszcza się realizację usług w ramach zabudowy mieszkaniowej zlokalizowanej w parterach budynków mieszkalnych lub w budynkach gospodarczych, pod warunkiem zapewnienia na własnym terenie miejsc parkingowych;
d) obowiązują ustalenia zawarte w § 6;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w § 7 i § 8;
4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 9;
5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dotyczące nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych w odległości od linii rozgraniczających dróg określonych na rysunku planu symbolami:
– KZ(L) - 20 m i 15,0 m z dopuszczeniem do 8,0 m, na odcinku określonym na rysunku planu;
– 01 KD, 02 KD, 05 KD i 06 KD - 6,0 m;
– 03 KD - 6,0 m z dopuszczeniem do 4,0 m, na odcinku określonym na rysunku planu;
b) powierzchnia zabudowy działki do 50% powierzchni działki (łącznie dla budynku mieszkalnego i gospodarczych),
c) powierzchnia biologicznie czynna - zagospodarować min. 30 % powierzchni działki w formie biologicznie czynnej,
d) zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkaniowej:
– realizacja w formie wolnostojącej,
– nieprzekraczalna wysokość budynków mieszkalnych - dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i jedna kondygnacja podziemna, do 10,0 m powyżej poziomu terenu,
– poziom posadowienia posadzki parteru budynków mieszkalnych - do wysokości 1,2 m powyżej poziomu terenu,
– szerokość elewcji frontowej - w granicach 10 - 15 m,
– geometria dachów - dachy wysokie, dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci w granicach 30° - 45°,
e) zasady kształtowania nowej zabudowy gospodarczej:

– realizacja w formie wolnostojącej, zwartej lub zbliźniaczonej z budynkiem gospodarczym na działce sąsiedniej,
– nieprzekraczalna wysokość budynków gospodarczych dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
– poziom posadowienia posadzki parteru - do wysokości 0,60 m powyżej poziomu terenu,
– geometria dachów - dachy wysokie, jedno lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci w granicach 20° - 40°,

f) zasady kształtowania zabudowy istniejącej:
– dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków przy zachowaniu zasady, że forma i gabaryty obiektu po rozbudowie będą dostosowane lub zbliżone do określonych dla nowej zabudowy,

g) zasady kształtowania zabudowy w przypadku wymiany zabudowy:
– obowiązują zasady kształtowania zabudowy jak dla nowej zabudowy,

h) ogrodzenia działek od strony dróg publicznych - ażurowe, o wysokości do 1,6 m i wyglądzie nawiązującym do architektury i materiałów wykończeniowych budynków mieszkalnych, sytuowane w liniach rozgraniczających terenu z dopuszczeniem wycofania w głąb działki w miejscach wjazdów bramowych;

i) obowiązują ustalenia zawarte w § 11;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - określone w § 10;

7) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 12 i § 13, w tym w szczególności:
a) dostępność komunikacyjna z istniejących i projektowanych ulic poprzez istniejące i projektowane włączenia:
– przy realizacji usług obowiązek zapewnienia na własnym terenie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla użytkowników usług,
b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej poprzez indywidualne przyłącza,
c) dprowadzenie ścieków socjalno-bytowych poprzez indywidualne przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków,
d) odprowadzenie wód opadowych jako przesiąkanie powierzchniowe do gruntu lub do istniejących przydrożnych rowów odwadniających,
e) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i urządzeń elektroenergetycznych:
– bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców wykonać przyłączami napowietrznymi lub kablowymi od istniejących i projektowanych linii nn na warunkach określonych przez dostawcę energii elektrycznej;
f) zaopatrzenie w ciepło - we własnym zakresie z własnych źródeł ciepła wykorzystujących proekologiczne paliwo;

8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 14.

3. Na obszarze objętym planem odnoszącym się do wsi Nagórki-Jabłoń wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4 U, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu:
- przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,
- przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
a) realizacja zabudowy wymaga budowy zjazdu z drogi oznaczonej symbolem KZ(L) i możliwa będzie po zrealizowaniu obwodnicy i przełożeniu drogi krajowej;
b) dopuszcza się lokalizację usług z zakresu obsługi ludności - preferowany zakres: obsługa komunikacji samochodowej (MOP), w tym m.inn. stacja paliw płynnych i gazowych, handel, gastronomia, motel;
c) zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej;
d) obowiązek zapewnienia na własnym terenie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla użytkowników usług i pracowników;
e) obowiązują ustalenia zawarte w § 6;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w § 7 i § 8;

4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 9

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości od linii rozgraniczającej drogi określonej na rysunku planu symbolem KZ(L) - 15,0 m;
b) powierzchnia zabudowy terenu do 30% powierzchni działki;
c) powierzchnia biologicznie czynna - zagospodarować min. 30% powierzchni działki w formie biologicznie czynnej,
d) zasady kształtowania zabudowy:
– nieprzekraczalna wysokość budynków - dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i jedna kondygnacja podziemna, o wysokości dostosowanej do potrzeb technologicznych obiektów, lecz nie więcej niż 9,0 m powyżej poziomu terenu,
– poziom posadowienia posadzki parteru budynków - do wysokości 0,6 m powyżej poziomu terenu,
– szerokość elewcji frontowej - nie określa się,
– geometria dachów - w zależności od przeznaczenia budynków i potrzeb technologicznych: dachy wysokie, dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne o nachyleniu połaci w granicach 30° - 45° lub płaskie;
e) ogrodzenie terenu od strony drogi publicznej - ażurowe, o wysokości do 1,6 m i wyglądzie nawiązującym do architektury i materiałów wykończeniowych budynku usługowego, sytuowane w liniach rozgraniczających terenu z dopuszczeniem wycofania w głąb działki w miejscach wjazdów bramowych;
f) obowiązują ustalenia zawarte w § 11;
6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;
7) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 12 i § 13, w tym w szczególnosci:
a) dostępność komunikacyjna z istniejącej ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem KZ(L) poprzez projektowane włączenia:
– obowiązek zapewnienia na własnym terenie odpowiedniej ilości miejsc parkingowych dla użytkowników usług i pracowników;
b) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej poprzez indywidualne przyłącza,
c) dprowadzenie ścieków socjalno-bytowych poprzez indywidualne przyłącza do sieci kanalizacji sanitarnej;
d) odprowadzenie wód opadowych jako przesiąkanie powierzchniowe do gruntu lub do istniejących przydrożnych rowów odwadniających;
e) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i urządzeń elektroenergetycznych:
– bezpośrednią dostawę energii elektrycznej do odbiorców wykonać przyłączami napowietrznymi lub kablowymi od istniejących i projektowanych linii nn na warunkach określonych przez dostawcę energii elektrycznej;
f) zaopatrzenie w ciepło - we własnym zakresie z własnych źródeł ciepła wykorzystujących proekologiczne paliwo;
8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 14.

4. Na obszarze objętym planem odnoszącym się do wsi Nagórki-Jabłoń wydziela się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 1 R, 2 R, 5 R, 15 R-ZL, 16 ZL, 17 R, 18 R i 19 R-ZL, dla których ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
a) tereny oznaczone symbolem R: tereny rolnicze, w stanie istniejącym grunty orne, łąki, pastwiska oraz inne (nieużytki, zadrzewienia śródpolne, zakrzaczenia itp.),
b) tereny oznaczone symbolem ZL tereny leśne, w stanie istniejącym lasy i grunty leśne:
c) na terenach oznaczonych R, R-ZL i ZL dopuszcza się przebiegi tras sieci infrastruktury technicznej;
d) na terenach oznaczonych R, R-ZL i ZL obowiązuje zakaz zabudowy;
e) obowiązują ustalenia zawarte w § 6;
2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w § 7 i § 8;
3) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 9;
4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nie ustala się;
5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;
6) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 12 i § 13;

7) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 14.

5. Na obszarze objętym planem odnoszącym się do wsi Nagórki-Jabłoń wydziela się teren oznaczony na rysunku planu symbolem WS, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu: tereny wód powierzchniowych, w stanie istniejącym rzeka Jabłonka;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego - nie ustala się;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego - określone w § 7 i § 8;
4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - określone w § 9;
5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu - nie ustala się;
6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości - nie określa się;
7) zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej - określone w § 12 i § 13;
8) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - określone w § 14.

ROZDZIAŁ IV

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 17. Ustala się następujące stawki procentowe do naliczania jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego dla poszczególnych terenów położonych w obszarze wsi Nagórki-Jabłoń objętych niniejszym planem:

2) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami 11 MN, 12 MN i 13 MN - w wysokości 30 % (trzydzieści procent);
3) zabudowy zagrodowej i zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,oznaczonych na rysunku planu symbolami RM i RM-MN - w wysokości 30 % (trzydzieści procent);
4) zabudowy usługowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 4 U - w wysokości 30 % (trzydzieści procent);
5) terenów komunikacji oznaczonych symbolem KD - w wysokości 5 % (pięć procent);

§ 18. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Zambrów.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Podlaskiego.

ZAŁĄCZNIKI

ZAŁĄCZNIK Nr 1

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WIEŚ NAGÓRKI JABŁOŃ GM. ZAMBRÓW TERENY PRZYLEGŁE DO TRASY OBWODNICY ZAMBROWA W CIĄGU DROGI KRAJOWEJ NR 8
(grafikę pominięto)

ZAŁĄCZNIK Nr 2

w sprawie rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Zambrów dotyczącego terenów przyległych do trasy obwodnicy Zambrowa w ciągu drogi krajowej Nr 8 w części dotyczącej wsi Nagórki-Jabłoń, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania

grafika