UCHWAŁA NR 19/IV/11
RADY GMINY ZAMBRÓW

z dnia 16 marca 2011 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 - wieś Wiśniewo.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r.Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173,poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r.Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 106, poz. 675), 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, z 2008 r. Nr 237, poz.1657, z 2009 r. Nr 1, poz. 3, Nr 115, poz. 967, Nr 157, poz. 1241) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043), w związku z wykonaniem uchwały Nr 73/XVI/04 Rady Gminy Zambrów z dnia 29 marca 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Zambrów dotyczącego terenów przyległych do trasy obwodnicy Zambrowa w ciągu drogi krajowej Nr 8, Rada Gminy Zambrów uchwala co następuje:

Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności 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., zmienionym uchwałą Nr 171/XXXII/10 Rady Gminy Zambrów z dnia 11 marca 2010 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Zambrów, dotyczący terenów przyległych do trasy obwodnicy Zambrowa w ciągu drogi krajowej Nr 8 - wieś Wiśniewo, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 42,40 ha położony we wschodniej części gminy Zambrów, na gruntach wsi Wiśniewo.

3. Granice obowiązywania planu określa rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

1) załącznik Nr 1 - rysunek planu, sporządzony na mapie w skali 1 : 2000, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego - wieś Wiśniewo gmina Zambrów”;

2) załącznik Nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;

3) załącznik Nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

§ 3. 1. Ustalenia planu są zawarte w formie ustaleń tekstowych, stanowiących treść niniejszej uchwały oraz na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do uchwały.

2. Ustalenia ogólne tekstu planu odnoszą się do całego obszaru objętego planem z wyłączeniem terenu objętego decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej - drogi ekspresowej (KD-S), a ustalenia szczegółowe do poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami przeznaczenia.

3. Realizacja drogi ekspresowej (w powiązaniu z istniejącym układem drogowym) na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem KD-S - zgodnie z decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej wydanej na podstawie przepisów odrębnych.

§ 4. 1. Na rysunku planu, stanowiącym załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, następujące oznaczenia graficzne są ustaleniami obowiązującymi:

1) granica opracowania planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;

3) symbole przeznaczenia terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi;

4) linie zabudowy nieprzekraczalne - w odniesieniu do nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych;

5) linie podziału wewnętrznego wydzielające strefy zieleni izolacyjnej;

6) oznaczenie obszaru doliny rzecznej;

7) oznaczenia projektowanych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - określają zasadę uzbrojenia technicznego terenu; trasy przebiegu sieci i lokalizacje urządzeń do ustalenia w opracowaniach branżowych i projektach budowlanych inwestycji.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne mają charakter informacyjny lub postulatywny.

§ 5. 1. 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 objętych planem;

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 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

11) ustalenia z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej;

12) przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

2. Plan nie określa:

1) 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;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - na obszarze objętym opracowaniem planu:

- nie występują tereny podlegające ochronie na podstawie odrębnych przepisów, w tym tereny górnicze,

- nie występują tereny narażone na niebezpieczeństwo powodzi, ani tereny zagrożone osuwaniem się mas ziemnych;

3) warunków zagospodarowania terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem KD-S - przeznaczonego pod realizację inwestycji drogowej - drogi ekspresowej (w powiązaniu z istniejącym układem drogowym) na podstawie przepisów ustawy z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych.

§ 6. Celem planu jest:

1) określenie sposobów zagospodarowania i zabudowy terenów z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przebiegu drogi ekspresowej - obwodnicy Zambrowa;

2) zmiana przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

§ 7. 1. W planie stosuje się definicje pojęć określone między innymi w:

1) ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) ustawie z dnia 7 lipca 1994 r. - Prawo budowlane;

3) ustawie z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami;

4) ustawie z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska;

5) ustawie 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;

6) ustawie z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne;

7) ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

8) ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;

9) ustawie z dnia 10 kwietnia 2003 r. o szczególnych zasadach przygotowania i realizacji inwestycji w zakresie dróg publicznych;

10) rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;

11) 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) terenie - należy przez to rozumieć teren wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczajacymi i oznaczony symbolem przeznaczenia;

2) przeznaczeniu (funkcji) terenu - należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu;

3) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi – główny sposób zagospodarowania terenu;

4) przeznaczeniu uzupełniającym lub dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie towarzyszące przeznaczeniu podstawowemu, które nie zmienia generalnego charakteru zagospodarowania terenu, a je uzupełnia i wzbogaca;

5) symbolu przeznaczenia terenu - należy przez to rozumieć numeryczne i literowe oznaczenie terenu, wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, określające jego przeznaczenie podstawowe;

6) linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linie oddzielające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcji) lub różnych zasadach zagospodarowania;

7) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany budynków lub ich najdalej wysunięte elementy; dopuszcza się wysunięcie przed linię zabudowy na odległość do 1,5 m takich elementów budynku jak schody zewnętrzne, tarasy, pochylnie, zadaszenia nad wejściami, wiatrołapy, balkony, wykusze, a do 0,5 m – takich jak okapy i gzymsy;

8) nieprzekraczalnej linii zabudowy dla obiektów usługowych - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany budynków (części budynków) usługowych z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi;

9) nieprzekraczalnej linii zabudowy dla obiektów mieszkalnych - należy przez to rozumieć linię, której nie mogą przekroczyć ściany budynków (części budynków) z pomieszczeniami mieszkalnymi;

10) 10) zabudowie - należy przez to rozumieć budynki lub zespoły budynków oraz inne obiekty kubaturowe;

11) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć sumę powierzchni zabudowy budynków zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej lub terenu, wyrażoną w metrach lub w stosunku procentowym do powierzchni działki lub terenu;

12) wysokości zabudowy - należy przez to rozumieć wysokość budynku wyrażoną w liczbie kondygnacji nadziemnych lub w metrach od poziomu terenu (przy najniżej położonym wejściu do budynku znajdującym się na pierwszej kondygnacji nadziemnej) do najwyższej górnej krawędzi dachu;

13) usługach dla ludności - należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, w tym: handel detaliczny, usługi gastronomiczne, pocztowe i telekomunikacyjne, z zakresu administracji, obsługi prawnej, finansowej i marketingowej, usługi medyczne (z wyłączeniem lecznictwa zamkniętego), usługi związane z rekreacją, kulturą i sportem, usługi fotograficzne, krawieckie, fryzjerskie, kosmetyczne, naprawy artykułów użytku osobistego i domowego lub inne analogiczne, z wyłączeniem produkcji;

14) produkcji - należy przez to rozumieć działalność związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych, w tym: zakłady produkcyjne, warsztaty, składy, hurtownie;

15) działalności uciążliwej - należy przez to rozumieć działalność związaną z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, a także każdą inną działalność powodującą stałe lub okresowe uciążliwości dla sąsiadującej zabudowy, obniżającą standardy zamieszkania poprzez zwiększony ruch samochodowy, wzrost poziomu hałasu, emisje zwiazków zapachowych i szkodliwych.

§ 8. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne:

1) grunty rolne klas III o powierzchni 2,1371 ha, na które uzyskano zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi - decyzja Nr GZ.tr.057-602-380/08 z dnia 05.03.2009 r.;

2) 2) grunty rolne pochodzenia mineralnego i nieużytki o łącznej powierzchni 6,3364 ha, w tym: RIVa - 1,5828 ha, RIVa - 0,1660 ha, RIVb - 0,7306, B/RIVb - 0,0977 ha, RV - 1,6687 ha, B/RV - 0,3268 ha, ŁIV - 0,1184, PsIV - 0,7440, PsV - 0,7982 i N - 0,1032 ha, na przeznaczenie których zgoda nie jest wymagana.

Rozdział 2.
USTALENIA OGÓLNE

§ 9. Przeznaczenie terenów:

1) ustala się następujące przeznaczenie terenów, wydzielonych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:

   a) U - tereny zabudowy usługowej,

   b) Up - tereny usług publicznych,

   c) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   d) RM - tereny zabudowy zagrodowej,

   e) RU - tereny obsługi rolnictwa,

   f) R - tereny rolnicze,

   g) WS - tereny wód powierzchniowych,

   h) KD-L - tereny dróg publicznych - drogi lokalne,

   i) KDW - tereny dróg wewnętrznych;

2) określone w pkt 1 przeznaczenie terenów wskazuje podstawowy sposób ich użytkowania; plan dopuszcza wprowadzenie funkcji uzupełniających dla przeznaczenia podstawowego, zgodnie z zasadami określonymi w Rozdziale III niniejszej uchwały;

3) teren oznaczony na rysunku planu symbolem KD-S przeznaczony jest pod realizację drogi ekspresowej (w powiązaniu z istniejącym układem drogowym) na podstawie przepisów odrębnych - objęty decyzją o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej.

§ 10. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) rozwój terenów zabudowy w dostosowaniu do wykształconego układu przestrzennego wsi z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego oraz uwzględnieniem ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z położenia w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej;

2) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, skali i formy zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów;

3) utrzymanie istniejącej zabudowy we właściwym stanie technicznym i estetycznym, poprzez prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych;

4) rozbudowa istniejących obiektów oraz realizacja nowej zabudowy zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i w dostosowaniu do gabarytów i formy architektonicznej obiektów w jej otoczeniu;

5) rozbudowa lub dobudowa budynku nowego do istniejącego - z warunkiem dostosowania formy architektonicznej jak i wystroju zewnętrznego nowego budynku do budynku istniejącego, w sposób zapewniający jednorodność zespołu zabudowy;

6) sytuowanie budynków z zachowaniem ustalonych w planie nieprzekraczalnych linii zabudowy;

7) sytuowanie ogrodzeń działek od strony dróg w linii rozgraniczającej terenu z dopuszczeniem wycofania w głąb działki w miejscach wjazdów bramowych;

8) zagospodarowanie zielenią ozdobną, pełniącą jednocześnie funkcję izolacyjną niezabudowanych i nieutwardzonych części działek budowlanych przyległych do dróg publicznych.

§ 11. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1) na obszarze objętym planem ustala się zakaz lokalizowania przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem:

   a) inwestycji drogowych, urządzeń infrastruktury technicznej i wodnych,

   b) zabudowy usługowej lokalizowanej na terenach oznaczonych symbolami 4RU i 6U;

2) obowiązek ograniczenia uciążliwości przedsięwzięć inwestycyjnych do granic terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, poprzez zastosowanie odpowiednich rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych;

3) wydziela się obszar doliny rzecznej, w którym ustala się:

   a) zakaz lokalizacji zabudowy,

   b) zakaz wykonywania prac ziemnych naruszających układ stosunków wodnych,

   c) zakaz składowania odpadów stałych i wylewania nieczystości, w tym odchodów zwierzęcych i środków chemicznych,

   d) zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej rzeki, a także uniemożliwiania przechodzenia przez obszar przyległy do rzeki;

4) ochrona rzeki Dąb pod względem jakości wód oraz utrzymania przepływu biologicznego;

5) ochrona urządzeń melioracji wodnych, w tym utrzymanie drożności rowów melioracyjnych poprzez odpowiednie zagospodarowanie działek oraz obowiązek zapewnienia dostępu do rowów, niezbędnego dla ich eksploatacji; dopuszcza się przebudowę urządzeń melioracji wodnych bądź wykonanie odpowiednich zabezpieczeń dla prawidłowego funkcjonowania istniejącego systemu melioracyjnego - w uzgodnieniu z właścicielem lub zarządcą urządzeń i na warunkach określonych w pozwoleniu wodnoprawnym;

6) ochrona wód powierzchniowych i podziemnych poprzez zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bezpośrednio do gruntu i cieków wodnych;

7) obowiązek odprowadzania ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków lub szczelnych zbiorników bezodpływowych, a na obszarach skanalizowanych (w perspektywie) do sieci kanalizacji sanitarnej;

8) ochrona wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej, w tym obowiązek gromadzenia płynnych odchodów zwierzęcych w szczelnych zbiornikach i ich rolnicze wykorzystanie w sposób i na zasadach określonych w przepisach odrębnych;

9) zakaz zmiany stosunków wodnych, w tym budowy zbiorników wodnych bez zgody organów właściwych w zakresie gospodarki wodnej;

10) ochrona istniejących zadrzewień, poprzez ograniczenie wycinki drzew do niezbędnego minimum wynikającego z potrzeb inwestycyjnych lub konieczności zapewnienia warunków bezpieczeństwa;

11) dopuszcza się zmiany ukształtowania terenu w zakresie niepowodującym zmiany kierunku odpływu wody opadowej ze szkodą dla gruntów sąsiednich;

12) obowiązek gromadzenia odpadów komunalnych w miejscach do tego przeznaczonych i ich zagospodarowanie zgodnie z zasadami gospodarki odpadami w gminie;

13) ochrona powietrza atmosferycznego poprzez:

a) stosowanie proekologicznych nośników energii cieplnej,

b) sukcesywne eliminowanie lokalnych zanieczyszczeń powietrza w ramach prac modernizacyjnych (wprowadzanie paliw proekologicznych w gospodarce cieplnej);

14) ochrona klimatu akustycznego poprzez obowiązek przestrzegania dopuszczalnych pozio-mów hałasu, w szczególności na obszarach zamieszkania, zgodnie z przepisami odrębnymi;

15) ochrona przed uciążliwościami ruchu drogowego, w szczególnosci drogi ekspresowej poprzez stosowanie w budynkach przeznaczonych na stały pobyt ludzi, lokalizowanych w sąsiedztwie dróg, rozwiązań funkcjonalnych, architektonicznych i konstrukcyjnych zapewniających ochronę przed hałasem i drganiami;

16) ochrona przed szkodliwym elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym poprzez stosowanie normatywnych stref ochronnych od urządzeń elektroenergetycznych;

17) realizacja inwestycji w sposób zapewniający ochronę walorów krajobrazu kulturowego w szczególnosci poprzez:

- dostosowanie nowej zabudowy w zakresie skali i bryły do zabudowy występującej tradycyjnie w regionie,
- stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych (dachówka ceramiczna, materiały dachówkopodobne na pokrycie dachów, jasny tynk, cegła, drewno na elewacjach);

18) na obszarze objętym opracowaniem planu nie występują tereny ani obiekty objęte prawną formą ochrony przyrody.

§ 12. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1) na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią:

a) tereny w liniach rozgraniczających dróg publicznych (01 KD-L, 02 KD-L i 03 KD-L) w obszarze zabudowy wsi,

b) przestrzenie wydzielone z terenów usług, przeznaczone do użytkowania publicznego;

2) ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

a) w zagospodarowaniu terenów, w dostosowaniu do pełnionych funkcji, uwzględnić realizację ciągów pieszych, oświetlenia terenu, zieleni urządzonej z elementami małej architektury, miejsc postojowych i parkingów,

b) na terenach zabudowy, od strony dróg publicznych, niezabudowane i nieutwardzone części działek zagospodarować zielenią,

c) elewacje budynków - stosowanie tradycyjnych materiałów wykończeniowych (jasne tynki, cegła) oraz stonowanej kolorystyki elewacji,

d) ogrodzenia od strony dróg - ażurowe (w co najmniej 60 %) o wysokości do 1,80 m, z zachowaniem jednakowej formy i wyglądu nawiązującego do architektury i materiałów wykończeniowych projektowanej zabudowy,

e) reklama i szyldy:

- zakaz umieszczania na elewacjach budynków (od strony terenów publicznych) tablic reklamowych niezwiązanych z przeznaczeniem obiektu,
- kształt, wielkość i miejsce umieszczenia szydlu lub reklamy na budynku muszą być dostosowane do architektury budynku.

§ 13. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy - zostały określone w Rozdziale III uchwały.

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

1) na obszarze objętym planem ustala się zakaz zabudowy na terenach rolniczych;

2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zostały określone w Rozdziale III uchwały.

§ 15. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

1) na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną dopuszcza się podziały wtórne w celu regulacji granic, powiększenia sąsiedniej działki budowlanej lub wydzielenia niezależnej, pod warunkiem spełnienia następujących wymogów odnoszących się do wydzielanych działek:

   a) w zabudowie zagrodowej: powierzchnia działki - minimum 1500 m2; szerokości frontu - minimum 25 m,

   b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej: powierzchnia działki - minimum 800 m2; szerokość frontu - minimum 20 m,

   c) zapewnienie bezpośredniego dostępu do wyznaczonych w planie terenów komunikacji;

2) na terenach przeznaczonych pod zabudowę usługową dopuszcza się podziały działek w oparciu o projekt zagospodarowania terenu, sporządzony zgodnie z zasadami określonymi w niniejszej uchwale oraz spełniający następujące warunki:

   a) powierzchnia działki - minimum 1000 m2, szerokość frontu - minimum 25 m,

   b) zapewnienie bezpośredniego dostępu do terenów komunikacji (dróg publicznych lub wewnętrznych),

   c) drogi wewnętrzne o szerokościach w liniach rozgraniczających umożliwiających realizację sieci uzbrojenia technicznego,

   d) lokalizacje zjazdów z dróg publicznych oraz włączeń dróg wewnętrznych do dróg publicznych w miejscach uzgodnionych z zarządcami dróg publicznych;

3) podziały terenów na działki budowlane powinny uwzględniać ustalenia planu w sposób umożliwiający zagospodarowanie działek zgodnie z przeznaczeniem oraz z zasadami i warunkami zagospodarowania określonymi dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, a także zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym techniczno-budowlanymi;

4) na terenach rolniczych dopuszcza się podziały działek na potrzeby gospodarki rolnej, zgodnie z przepisami ustawy o gospodarce nieruchomościami;

5) działki, których wielkość, kształt, struktura własnościowa lub dostępność komunikacyjna, utrudniają zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu powinny być połączone i wtórnie podzielone;

6) na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wskazanych do objęcia procedurą scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) ustala się zasady obsługi komunikacyjnej:

   a) obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem zapewnia istniejący przebieg drogi krajowej Nr 8 (01 KD-L), postulowanej do zaliczenia do kategorii dróg powiatowych (po realizacji obwodnicy Zambrowa), przebieg dróg powiatowych 02 KD-L i 03 KD-L (Nr 1994 B Cieciorki - Wiśniewo i Nr 2012 B Wiśniewo - Kołaki Kościelne) i dróg wewnętrznych gminnych,

   b) po południowej stronie wsi (w sąsiedztwie obszaru opracowania planu) przebiega korytarz drogi ekspresowej (obwodnica Zambrowa w ciągu drogi krajowej Nr 8) - z drogi ekspresowej wyklucza się zjazdy i obsługę terenów przyległych,

   c) do czasu realizacji drogi ekspresowej obsługa terenów zabudowy z dróg 02 KD-L, 04 KDW oraz z drogi krajowej 01 KD-L na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi krajowej. Teren oznaczony symbolem 6 U może być obsługiwany z drogi krajowej poprzez łączone zjazdy bezpośrednie (postulowane lokalizacje zjazdów określono na rysunku planu) lub pośrednio poprzez drogę serwisową (realizowaną na terenie 6 U). Po realizacji drogi ekspresowej obsługa terenów z drogi 01 KD-L zgodnie z zakładaną funkcją drogi - lokalna;

2) ustala się parametry funkcjonalne dróg publicznych i wewnętrznych:

a) **01 KD-L** - droga o funkcji lokalnej - adaptacja obecnego przebiegu drogi krajowej na drogę o funkcji lokalnej:

- szerokość pasa drogowego: w istniejących liniach rozgraniczających,
- szerokość jezdni: 7,0 m z zachowaniem utwardzonych poboczy i zapewnieniem poszerzeń w rejonach włączeń i skrzyżowań do 9,0 - 10,0 m,
- chodniki: po stronie zainwestowanej chodniki o szerokości minimum 1,5 m wydzielone od jezdni pasem zieleni, zalecana szerokość chodnika 2,5 m;
- ścieżki rowerowe: ścieżka rowerowa dwukierunkowa o szerokości 2,0 m - docelowo włączona w system ścieżek rowerowych Zambrowa,
- nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej,

b) **02 D-L** – droga powiatowa o funkcji lokalnej – wylot w kierunku wsi Kołaki Kościelne:

- szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 20 m,
- szerokość jezdni: minimum 6,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania do 7,0 m,
- chodniki: obustronne chodniki o szerokości minimum 1,5 m, wydzielone od jezdni pasem zieleni lub chodniki przykrawężnikowe o szerokości minimum 2,0 m,
- nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 8,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu,

c) **03 KD-L** - droga powiatowa o funkcji lokalnej - wylot w kierunku wsi Poryte-Jabłoń:

- szerokość pasa drogowego: w istniejących liniach rozgraniczających,
- adaptuje się teren istniejącego rozjazdu drogowego na włączeniu do drogi 01 KD-L na obszar skrzyżowania i zieleń drogową,
- szerokość jezdni: minimum 6,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowania do 7,0 m,
- chodniki: na odcinku przyległym do terenów zainwestowanych - chodnik o szerokości minimum 1,5 m wydzielony od jezdni pasem zieleni lub chodnik przykrawężnikowy o szerokości minimum 2,0 m,

d) **04 KDW** - droga dojazdowa wewnętrzna - sięgacz obsługujący tereny zabudowy i tereny rolne:

- szerokość pasa drogowego: 10 m (na odcinku przyległym do terenu 4 RU) i 8 m (na pozostałym odcinku) z poszerzeniami na łukach drogi według rysunku planu,
- szerokość jezdni: 5,5 - 6,0 m,
- chodniki: na terenach zainwestowanych - chodniki przykrawężnikowe o szerokości minimum 2,0 m,
- nieprzekraczalna linia zabudowy: w odległości 6,0 m i 8,0 m od linii rozgraniczającej, zgodnie z rysunkiem planu;

3) 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;

4) dopuszcza się miejscowe poszerzenia linii rozgraniczających dróg w celu realizacji zatok postojowych lub umieszczenia urządzeń niezbędnych do funkcjonowania drogi;

5) dopuszcza się sytuowanie w liniach rozgraniczających dróg sieci infrastruktury technicznej, na warunkach określonych przez zarządcę drogi;

6) ustala się obowiązek zapewnienia miejsc postojowych (mp) na własnym terenie z uwzględnieniem następujących minimalnych wskaźników:

- budynki mieszkalne - 2 mp/ 1 budynek,
- hotele, pensjonaty - 3 mp/ 10 miejsc noclegowych lub 1 mp/ 1 pokój,
- obiekty gastronomiczne - 25 mp/ 100 miejsc konsumpcyjnych,

- obiekty handlowe, biura, urzędy, poczty, banki, gabinety lekarskie - 3 mp/ 100 m^2 powierzchni użytkowej,
- szkoły - 2 mp / 1 pomieszczenie do nauczania,
- przedszkola - 3 mp/ 1 oddział,
- obiekty sportowe - 20 mp/ 100 użytkowników,
- inna zabudowa usługowa - 3 mp/ 100 m^2 powierzchni użytkowej lecz nie mniej niż 2 mp na 1 punkt usługowy.

§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) ustala się uzbrojenie terenu objętego planem w następujące sieci oraz urządzenia infrastruktury technicznej:
   a) sieć wodociągowa z hydrantami,
   b) sieć kanalizacji sanitarnej,
   c) sieć elektroenergetyczna - linie 15 kV ze stacjami transformatorowymi 15/0,4 kV oraz linie NN komunalno - oświetleniowe,
   d) sieć telekomunikacyjna;
2) dopuszcza sie lokalizowanie infrastruktury technicznej innej niż wymieniona w pkt 1 pod warunkiem, że lokalizacja inwestycji nie jest sprzeczna z ustalonym w planie przeznaczeniem terenów ani nie narusza zakazów lub ograniczeń w zagospodarowaniu terenów;
3) zasady budowy, przebudowy lub modernizacji sieci infrastruktury technicznej:
   a) adaptuje się przebiegi istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz dopuszcza się ich rozbudowę i przebudowę,
   b) przebudowa sieci kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem terenu - na warunkach uzgodnionych z zarządcami sieci,
   c) realizacja sieci infrastruktury technicznej, zgodnie ze szczegółowymi rozwiązaniami branżowymi, przyjętymi w projekcie budowlanym inwestycji,
   d) realizacja przyłączy infrastruktury technicznej - zgodnie w ustaleniami projektów zagospodarowania terenów i warunkami określonymi przez gestorów poszczególnych sieci;
4) zasady zaopatrzenia w wodę:
   a) zaopatrzenie w wodę dla potrzeb socjalno-bytowych, gospodarczych i przeciw-pożarowych poprzez przyłącza indywidualne do sieci wodociągowej,
   b) rozbudowa sieci wodociągowej w pasie drogowym ulicy 01 KD-L w kierunku wschodnim (do zaopatrzenia obszaru 6 U); do czasu budowy sieci dopuszcza się korzystanie z własnych ujęć wody;
5) zasady odprowadzenia ścieków:
   a) odprowadzenie ścieków - poprzez przyłącza indywidualne do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjno-pompowym z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków we wsi Nagórki-Jabłoń,
   b) w obszarze opracowania budowa sieci kanalizacji sanitarnej grawitacyjnej w drogach 02 KD-L, 03 KD-L i wzdłuż drogi 01 KD-L,
   c) dopuszcza się zmianę systemu sieci w ramach opracowania projektów budowlanych,
   d) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej ustala się odprowadzenie ścieków do indywidualnych oczyszczalni ścieków lub do szczelnych zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków;
6) zasady odprowadzenia wód opadowych:
   a) na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej – powierzchniowo, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych,
   b) na terenach zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej – powierzchniowo, do dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych,

c) z utwardzonych nawierzchni dróg – po oczyszczeniu w stopniu wymaganym przepisami, do sieci kanalizacji deszczowej lub powierzchniowo, zgodnie z rozwiązaniami przyjętymi w projektach budowlanych inwestycji;

7) zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych (w miarę potrzeb) sieci oraz urządzeń elektroenergetycznych,

b) bezpośrednia dostawa energii elektrycznej do odbiorców przyłączami napowietrznymi lub kablowymi od linii NN na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

c) adaptuje się istniejącą stację transformatorową 15/0,4 kV,

d) budowa stacji transformatorowej (na terenie 6 U) wraz z linią zasilającą średniego napięcia – lokalizacja stacji i trasa linii 15 kV – do uściślenia na etapie realizacji inwestycji,

e) istniejące stacje transformatorowe przystosować do zwiększonego obciążenia na warunkach określonych przez zarządcę sieci elektroenergetycznej,

f) dopuszcza się budowę dodatkowych stacji transformatorowych oraz zasilających je linii średniego napięcia w przypadku zmiany zapotrzebowania na energię elektryczną – realizacja w oparciu o obowiązujące przepisy,

g) ustala się strefy ochronne od linii napowietrznych 15 kV w odległości po 7 m od osi linii, w których obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej;

8) zasady zaopatrzenia w energię cieplną:

a) zaopatrzenie w ciepło do ogrzewania budynków, podgrzewania wody i ewentualnych potrzeb technologicznych przewiduje się z indywidualnych źródeł ciepła,

b) nowe lub modernizowane obiekty należy wyposażać w instalacje wykorzystujące proekologiczne nośniki energii cieplnej;

9) telekomunikacja:

a) obsługa abonentów - przyłączami do sieci telefonicznej, na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

b) zakłada się rozbudowę infrastruktury telekomunikacyjnej w dostosowaniu do potrzeb nowych abonentów lub świadczenia nowych usług telekomunikacyjnych.

§ 18. Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1) nie ustala się sposobów ani terminów tymczasowego zagospodarowania terenów;

2) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie - dopuszcza się użytkowanie dotychczasowe.

§ 19. Ustalenia z zakresu obrony cywilnej i ochrony przeciwpożarowej:

1) na terenach zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej przewidzieć ukrycia typu II, wykonywane w budynkach przez użytkowników 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 organem właściwym 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) przystosować do zaciemniania i wygaszania;

6) przy projektowaniu obiektów i zmiany zagospodarowania terenów, uwzględnić wymagania ochrony przeciwpożarowej wynikające z obowiązujących przepisów w zakresie:

a) projektowania zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,

b) zapewnienia właściwej ochrony przeciwpożarowej i zabezpieczenia przeciwpożarowego budynków,

c) zapewnienia zaopatrzenia wodnego na cele przeciwpożarowe,

d) zaprojektowania dróg pożarowych, umożliwiających dojazd i dostęp dla jednostek ratowniczo+gaśniczych straży pożarnej.

Rozdział 3.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DOTYCZĄCE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW WYRÓŻNIONYCH W PLANIE

§ 20. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1 MN, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,

b) przeznaczenie uzupełniające: usługi dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) realizacja zabudowy zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i w dostosowaniu do gabarytów i formy architektonicznej obiektów w jej otoczeniu,

b) dopuszcza się realizację usług w budynkach mieszkalnych z ograniczeniem powierzchni do 30% powierzchni użytkowej budynku,

c) lokalizacja zabudowy:

- lokalizacja budynków mieszkalnych od strony drogi 01 KD-L z zachowaniem nieprzekraczalnej linii zabudowy określonej na rysunku planu,

- lokalizacja zabudowy gospodarczej w głębi działek;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 15 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej symbolem 01 KD-L,

b) powierzchnia zabudowy nie powinna przekroczyć 30 % powierzchni działki budowlanej,

c) teren biologicznie czynny - min. 40 % powierzchni działki budowlanej,

d) zasady kształtowania zabudowy mieszkalnej:

- budynki wolnostojące o powierzchni zabudowy do 200 m^2 ,

- wysokość - do dwóch kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

- poziom posadzki parteru - do wysokości 1,40 m ponad poziom terenu,

- szerokość elewacji frontowej - do 18 m,

- dachy - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu podstawowych połaci w granicach 30 ÷ 45° i głównej kalenicy równoległej do elewacji frontowej; pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,

e) zasady kształtowania zabudowy gospodarczej:

- realizacja w formie wolnostojącej lub zwartej - realizowanej jednocześnie na dwóch sąsiadujących działkach,

- wysokość - jedna kondygnacja; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

- poziom posadzki parteru - do wysokości 0,60 m ponad poziom terenu,

- dachy - o nachyleniu połaci do 40° i geometrii nawiązującej do zabudowy istniejącej w otoczeniu,

- formy architektoniczne i wystrój zewnętrzny, w tym kolorystyka zharmonizowane z budynkami mieszkalnymi;

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej 01 KD-L,

b) realizacja nowych zjazdów na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,

c) przy realizacji usług, ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, zlokalizowanych na terenie inwestycji;

5) obowiązują ustalenia planu zawarte w Rozdziale II uchwały.

§ 21. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami 2 RM i 3 RM, dla których ustala się:

1) przeznaczenie terenów:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa,

b) przeznaczenie uzupełniające: usługi dla ludności z wykluczeniem działalności uciążliwej, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń urządzona;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę,

b) realizacja nowej zabudowy oraz przebudowa i rozbudowa istniejącej zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i w dostosowaniu do gabarytów i formy architektonicznej obiektów w jej otoczeniu,

c) dopuszcza się realizację usług w budynkach mieszkalnych z ograniczeniem powierzchni do 30% powierzchni użytkowej budynku,

d) lokalizacja zabudowy:

- lokalizacja budynków mieszkalnych od strony dróg 01 KD-L i 02 KD-L z zachowaniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu, w tym od drogi ekspresowej,

- lokalizacja zabudowy gospodarczej w głębi działek;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg, z zastrzeżeniem lit. b (dotyczy nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych) - zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

- od drogi 01 KD-L - w odległości 15 m od linii rozgraniczającej,

- od drogi 02 KD-L - w odległości 8 m od linii rozgraniczającej,

- od drogi 04 KDW - 6 m i 8 m od linii rozgraniczającej,

b) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi ekspresowej KD-S (przebiegającej w sąsiedztwie obszaru opracowania planu) dla obiektów mieszkalnych - zgodnie z rysunkiem planu (w odległości 150 m od krawędzi drogi ekspresowej),

c) powierzchnia zabudowy - nie powinna przekroczyć 40 % powierzchni działki budowlanej,

d) teren biologicznie czynny - min. 30 % powierzchni działki budowlanej,

e) zasady kształtowania nowej zabudowy mieszkalnej:

- budynki wolnostojące o powierzchni zabudowy do 200 m^2 ,

- wysokość - do dwóch kondygnacji nadziemnych; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

- poziom posadzki parteru - do wysokości 1,40 m ponad poziom terenu,

- szerokość elewacji frontowej - do 18 m,

- dachy - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu podstawowych połaci dachowych w granicach 30 ÷ 45° i głównej kalenicy równoległej do elewacji frontowej; pokrycie dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi,

f) zasady kształtowania nowej zabudowy gospodarczej:

- realizacja w formie wolnostojącej lub zwartej,

- nieprzekraczalna wysokość - jedna kondygnacja plus poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

- poziom posadowienia posadzki parteru - do wysokości 0,60 m ponad poziom terenu,

- dachy o nachyleniu połaci do 45° i geometrii nawiązującej do zabudowy istniejącej w otoczeniu,

g) zasady kształtowania zabudowy istniejącej:

- dopuszcza się rozbudowę, nadbudowę i przebudowę istniejących budynków przy zachowaniu zasady, że forma i gabaryty zabudowy po rozbudowie będą dostosowane lub zbliżone do określonych dla nowej zabudowy;

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna - z dróg publicznych (01 KD-L, 02 KD-L) i drogi wewnętrznej (04 KDW),

b) realizacja nowych zjazdów na warunkach uzgodnionych z właściwymi zarządcami dróg,

c) przy realizacji usług, ustala się obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, zlokalizowanych na terenie inwestycji;

5) obowiązują ustalenia planu zawarte w Rozdziale II uchwały.

§ 22. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4 RU, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi rolnictwa,

b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usługowa, zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) adaptuje się istniejącą zabudowę (zakład obsługi technicznej rolnictwa) oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę,

b) dopuszcza się lokalizację obiektów związanych z usługową działalnością gospodarczą,

c) zakaz lokalizacji funkcji mieszkaniowej i usług z zakresu ochrony zdrowia i opieki socjalnej, oświaty i nauki, kultury, sportu i rekreacji,

d) od strony drogi ekspresowej (KD-S) urządzić pas zieleni izolacyjnej w formie nasadzeń drzew i krzewów,

e) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić istniejące urządzenia melioracji wodnych - zmiana zagospodarowania terenu, w tym ewentualna przebudowa urządzeń kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem - w uzgodnieniu z właścicielem lub zarządcą urządzeń melioracji wodnych;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg, z zastrzeżeniem lit. b - zgodnie z rysunkiem planu, w tym: od drogi wewnętrznej 04 KDW w odległości 6 m od linii rozgraniczającej,

b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi ekspresowej KD-S (przebiegającej w sąsiedztwie obszaru opracowania planu): dla obiektów usługowych (przeznaczonych na pobyt ludzi) w odległości 50 m od linii rozgraniczającej, dla obiektów nieprzeznaczonych na pobyt ludzi w odległości 30 m od linii rozgraniczającej,

c) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni terenu,

d) teren biologicznie czynny - co najmniej 30 % powierzchni terenu,

e) zasady kształtowania zabudowy:

- nieprzekraczalna wysokość zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne i jedna kondygnacja podziemna o wysokości dostosowanej do funkcji obiektów lecz nie więcej niż 10 m ponad poziom terenu,

- geometria dachów - dostosować do funkcji obiektów oraz zabudowy istniejącej w otoczeniu; zaleca się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 30 ÷ 45°, pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi;

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna z drogi wewnętrznej 04 KDW, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,

b) wyklucza się obsługę komunikacyjną z drogi ekspresowej oraz z obszaru skrzyżowania drogowego (KD-S),

c) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, zlokalizowanych na terenie inwestycji;

5) obowiazują ustalenia planu zawarte w Rozdziale II uchwały.

§ 23. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 5 Up, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa - usługi publiczne z zakresu oświaty,

b) przeznaczenie uzupełniające - usługi kultury i sportu, funkcja mieszkaniowa, zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) adaptuje się istniejącą zabudowę (szkoła publiczna) oraz dopuszcza się jej przebudowę i rozbudowę,

b) dopuszcza się realizację nowej zabudowy zgodnie z ustalonym przeznaczeniem terenu i przy dostosowaniu gabarytów i formy architektonicznej do zabudowy istniejącej,

c) dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej jako towarzyszącej funkcji usługowej,

d) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania obiektów w ramach ustalonego przeznaczenia terenu;

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg, z zastrzeżeniem lit. b (dotyczy nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych) - zgodnie z rysunkiem planu, w tym:

- od drogi 01 KD-L - w odległości 15 m od linii rozgraniczającej,

- od drogi 02 KD-L - w odległości 10 m od linii rozgraniczającej,

b) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi ekspresowej KD-S (przebiegającej w sąsiedztwie obszaru opracowania planu) dla obiektów mieszkalnych - zgodnie z rysunkiem planu (w odległości 150 m od krawędzi drogi ekspresowej),

c) powierzchnia zabudowy - do 30 % powierzchni terenu,

d) teren biologicznie czynny - min. 40 % powierzchni terenu,

e) wysokość zabudowy - do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe; dopuszcza się podpiwniczenie budynków,

f) dachy - dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci do 45^{O} ,

g) pokrycie dachów - dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi;

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna - z drogi lokalnej 02 KD-L,

b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z drogi 01 KD-L na warunkach uzgodnionych z zarządcą,

c) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, zlokalizowanych na terenie inwestycji;

5) obowiązują ustalenia planu zawarte w Rozdziale II uchwały.

§ 24. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 6 U, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa,

b) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa, zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji;

2) warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) realizacja zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustalonym przeznaczeniem - lokalizacja zakładów usługowych, magazynów, hurtowni i innych obiektów związanych z usługową działalnością gospodarczą,

b) adaptuje się istniejącą zabudowę oraz dopuszcza się jej rozbudowę i przebudowę,

c) dopuszcza się funkcję mieszkaniową jako towarzyszącą funkcji usługowej - realizacja w formie budynków mieszkalnych lub wydzielonych części budynków usługowych (usługowo-mieszkalnych),

d) od strony drogi ekspresowej (KD-S) urządzić pas zieleni izolacyjnej w formie nasadzeń drzew i krzewów,

e) w zagospodarowaniu terenu uwzględnić istniejące urządzenia melioracji wodnych - zmiana zagospodarowania terenu, w tym ewentualna przebudowa urządzeń kolidujących z projektowanym zagospodarowaniem - w uzgodnieniu z właścicielem lub zarządcą urządzeń melioracji wodnych

3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg, z zastrzeżeniem lit. b (dotyczy nowych budynków lub nowych części budynków rozbudowywanych) – zgodnie z rysunkiem planu, w tym: od drogi lokalnej 01 KD-L - w odległości 15 m od linii rozgraniczającej,

b) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy od drogi ekspresowej KD-S (przebiegającej w sąsiedztwie obszaru opracowania planu): dla obiektów mieszkalnych - zgodnie z rysunkiem planu (w odległości 150 m od krawędzi drogi ekspresowej), dla obiektów usługowych (przeznaczonych na pobyt ludzi) - w odległości 50 m od linii rozgraniczającej, dla obiektów nieprzeznaczonych na pobyt ludzi - w odległości 30 m od linii rozgraniczającej,

c) powierzchnia zabudowy - nie powinna przekroczyć 40 % powierzchni działki budowlanej,

d) teren biologicznie czynny - min. 30 % powierzchni działki budowlanej,

e) zasady kształtowania zabudowy:

- nieprzekraczalna wysokość zabudowy - trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe i jedna kondygnacja podziemna o wysokości dostosowanej do funkcji obiektów lecz nie więcej niż 12,0 m ponad poziom terenu,

- geometria dachów - dostosować do funkcji obiektów oraz zabudowy istniejącej w otoczeniu; zaleca się dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci w granicach 30 ÷ 45° i pokryciu dachówką ceramiczną lub materiałami dachówko-podobnymi;

4) zasady obsługi komunikacyjnej:

a) obsługa komunikacyjna z drogi lokalnej 01 KD-L, na warunkach uzgodnionych z zarządcą drogi,

b) docelowo (po realizacji obwodnicy) dopuszcza sie obsługę komunikacyjną zaplecza usług z drogi serwisowej (na terenie KD-S),

c) obowiązek zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc parkingowych, zlokalizowanych na terenie inwestycji;

5) obowiazują ustalenia planu zawarte w Rozdziale II uchwały.

§ 25. Dla terenów użytków rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem R ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze;

2) ustala się zakaz zabudowy;

3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenów zabudowy oraz urządzeń melioracji wodnych;

4) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

§ 26. Dla terenu, oznaczonego na rysunku planu symbolem WS ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych - rzeka Dąb;

2) obowiązek zapewnienia dostępu do rzeki, miedzy innym poprzez zakaz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej;

3) ochrona rzeki przed zanieczyszczeniami, w tym zakaz odprowadzania ścieków i nieoczyszczonych wód opadowych;

4) obowiązują ustalenia zawarte w Rozdziale II uchwały.

Rozdział 4.
PRZEPISY KOŃCOWE

§ 27. 1. Ustala się stawki procentowe służące ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym 1 z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- dla terenów oznaczonych w planie symbolami: 1 MN, 2 RM, 3 RM, 4 RU, 6 U, 02 KD-L, 04 KDW - w wysokości 30 % (słownie: trzydzieści procent).

2. Dla pozostałych terenów, niewymienionych w ust. 1, nie ustala się stawki procentowej służącej ustaleniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ponieważ nie przewiduje się wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu.

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

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 19/IV/11

Rady Gminy Zambrów

z dnia 16 marca 2011 r.

Zalacznik1.jpg

Rysunek planu

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 19/IV/11

Rady Gminy Zambrów

z dnia 16 marca 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Zambrów, dotyczącego terenów przyległych do trasy obwodnicy Zambrowa w ciągu drogi krajowej Nr 8 - wieś Wiśniewo

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043) Rada Gminy Zambrów stwierdza, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu (w dniach od 29 listopada do 21 grudnia 2010 r.) i w wyznaczonym terminie po zakończeniu okresu wyłożenia nie wniesiono żadnych uwag dotyczących projektu planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr 19/IV/11

Rady Gminy Zambrów

z dnia 16 marca 2011 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124, Nr 75, poz. 474, Nr 106, poz. 675, Nr 119, poz. 804, Nr 130, poz. 871, Nr 149, poz. 996, Nr 155, poz. 1043) Rada Gminy Zambrów stwierdza, że w okresie wyłożenia do publicznego wglądu (w dniach od 29 listopada do 21 grudnia 2010 r.) Rada Gminy Zambrów rozstrzyga co następuje:

1) Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, stanowiące zadania własne gminy, wynikające z uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru gminy Zambrów, dotyczącego terenów przyległych do trasy obwodnicy Zambrowa w ciągu drogi krajowej Nr 8 - wieś Wiśniewo obejmują:

   - budowę drogi dojazdowej wewnętrznej,
   - rozbudowę sieci wodociągowej,
   - budowę kanalizacji sanitarnej.

Lp.	Nazwa inwestycji Oznaczenie w planie	Zakres zadania	Zakres kompetencji zadania
1.	Budowa drogi dojazdowej wewnętrznej oznaczonej w planie symbolem 04 KDW	- wykup terenu pod poszerzenie pasa drogowego, - budowa drogi	- zadanie własne
2.	Rozbudowa sieci wodociągowej	- realizacja inwestycji – rozbudowa sieci wodociągowej	- zadanie własne
3.	Budowa kanalizacji sanitarnej	- realizacja inwestycji – budowa kanalizacji sanitarnej	- zadanie własne

2) Realizacja inwestycji wymienionych w pkt 1 zostanie sfinansowana z dochodów własnych Gminy oraz innych źródeł finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3) Inwestycje będą realizowane etapami, zgodnie z uchwalanymi planami inwestycyjnymi Gminy, stosownie do gromadzonych na ten cel środków.