MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY OJRZEŃ

dla części działki nr ewid. 125 położonej w obrębie wsi KAŁKI

Uchwała Nr XVII/91/2012 Rady Gminy Ojrzeń z dnia 29 marca 2012 r

(ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego nr ..... poz. 4695 z dnia .....21..... czerwca ..... 2012 r

Opracowanie:

arch. arch: Stanisław Korpanty

Grzegorz Piekarski

Sławomir Tabor

mgr.inż Marek Korpanty

Stanisław Grzegorz Korpanty
mgr inż. arch.
IZBA URBANISTÓW 2.9 w WARSZAWIE
numer wpisu WA-086

Ojrzeń 2012 r

Uchwała Nr XVII/91/ 2012
Rady Gminy Ojrzeń
z dnia 29 marca 2012r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 125, położonej w obrębie wsi Kałki gm. Ojrzeń.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 - tekst jednolity z poźniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Ojrzeń nr LV/264/10 z dnia 22 września 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 125, położonej w obrębie wsi Kałki gmina Ojrzeń, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ojrzeń" (przyjętego uchwałą XXIX/14/2001 z dnia 15 listopada 2001 r),

Rada Gminy Ojrzeń postanawia, co następuje:

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działki nr ewid. 125, położonej w obrębie wsi Kałki, gmina Ojrzeń, obejmujący obszar o łącznej powierzchni ok. 0,57 ha**, zwany dalej planem.

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących, integralnych części:

1) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały, składającej się z sześciu rozdziałów:
   - I. Ustalenia ogólne;
   - II. Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem;
   - III. Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów;
   - IV. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
   - V. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej;
   - VI. Ustalenia końcowe.

2) części graficznej, na którą składa się rysunek w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały;

3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;

4) rozstrzygnięć dotyczących sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały;

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejsza uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
3. **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami);
4. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności:
   - Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
   - Ustawa o ochronie przyrody,
   - Prawo ochrony środowiska,
   - Ustawa o odpadach,
   - Prawo wodne,
   - Prawo budowlane,
   - Ustawa o drogach publicznych,
   - Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
   - Prawo o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

   oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, stosownie do art. 110 Kodeksu Postępowania Administracyjnego;
5. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć integralną część planu, rysunek w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
6. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów;
7. **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
8. **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni zabudowy na danej działce budowlanej, do powierzchni całkowitej tej działki;

9. **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
10. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego obiektu od linii rozgraniczającej terenu, krawędzi jezdni, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem logii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) - o głębokości 1,5 m i powierzchni zabudowy do 6,0m^2;
11. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danym terenie - nie może obejmować mniej niż 70% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;
12. **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na danym terenie - nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;
13. **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku lub nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu gruntu rodzimego przy wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu;
14. **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi związane z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej;
15. **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego (z wyłączeniem warsztatów obsługi samochodów i stacji paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a których funkcjonowanie:
    - nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
    - nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
    - nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów;
    - w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania odpadów na otwartej powierzchni;

16. **obiekcie obsługi technicznej** - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty i urządzenia techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców, w tym: wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
17. **szkodliwym oddziaływaniu na środowisko** - należy przez to rozumieć wszelkie przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
18. **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
19. **proekologicznych systemach cieplnych** - należy przez to rozumieć systemy cieplne wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, wiatrową, słoneczną, pompy cieplne, biomasę itp.
20. **klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze publicznej odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych.

§ 4. Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
3. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
4. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
5. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,
6. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy,
7. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
8. sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
9. stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
2. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
3. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;

4. zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
5. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1. granic obszaru objętego planem;
2. linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. nieprzekraczalnych linii zabudowy terenów;
4. przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: **U** i **KDD**.

ROZDZIAŁ II
Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 7. Wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednimi symbolami i liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu:

1. teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**;
2. teren drogi publicznej (poszerzenie terenu drogi dojazdowej klasy D) oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;

§ 8. Dla całego obszaru ustala się:

1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej, mogących powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego poza terenem działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
3. Zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej;
4. Do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się funkcjonowanie bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników ścieków lub przydomowej oczyszczalni ścieków;
5. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;

6. Zasadę stosowania proekologicznych systemów cieplnych, które nie powodują emisji szkodliwych substancji do środowiska;
7. Ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, zakrzewień, grup zieleni i pojedynczych drzew oraz odtworzenia zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów. W przypadku niezbędnej wycinki drzew -- wprowadzanie nasadzeń, które zrekompensują ubytki w drzewostanie.
8. Obiekty i urządzenia należy realizować w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami określonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.

§ 9. Określa się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

1. Wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;
2. Zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
3. Zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 4 m² na jeden znak lub reklamę;
4. Właściciel reklamy lub znaku informacyjno-plastycznego zobowiązany jest do utrzymania go w należytym stanie technicznym i estetycznym.

§ 10. Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania tego przeznaczenia, jeśli jest niezgodne z ustaleniami planu.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów

§ 11. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 U** - pow. ok. 0,56 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - realizacja usług w zakresie administracji, oświaty, kultury, gastronomii, hotelarstwa, handlu oraz rzemiosła o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – funkcja mieszkaniowa dla właściciela, realizacja elementów towarzyszących, takich jak zieleń urządzona oraz obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Teren stanowi jedną działkę budowlaną;

4. Funkcja mieszkaniowa realizowana może być w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowego;
5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego lub mieszkalnego;
6. Zakaz lokalizowania:
   1) Zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
   2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
   3) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   4) Składowania jakichkolwiek odpadów.
7. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających teren drogi **1 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiazują ustalenia zawartew przepisach odrębnych ;
   2) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki,
   3) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
   4) Gabaryty budynków:
      a) budynki usługowe i mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 12 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
      b) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 7 m nad poziom terenu.
8. Zasady ochrony środowiska:
   1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
   2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
9. Obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi publicznej **1 KDD**;
10. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
    1) Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu),

2) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:

a) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 pow. użytkowej usług handlu,

b) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,

c) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 pow. użytkowej usług innych,

d) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,

nie mniej jednak niż w ilości określonej w punktach: a, b lub c;

11. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,6 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej tereny, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
12. Konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
13. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia sąsiedztwa istniejącego terenu lasu;
14. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
15. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **1 U** ustala się w wysokości 25 %.

ROZDZIAŁ IV

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ 12. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się dojazdową drogę publiczną, której poszerzenie terenu wyznaczono liniami rozgraniczającymi i oznaczono symbolem **1 KDD**.

§ 13. Dla terenu drogi publicznej ustala się:

1. Przeznaczenie - urządzenie drogi publicznej;
2. Powiązanie komunikacyjne terenu objętego planem z istniejącą drogą powiatową nr 1219W (Ojrzeń – Kałki – Małużyn);
3. Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających drogi elementów infrastruktury technicznej, które nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);
4. Droga powinna być wyposażona w chodnik lub pobocza utwardzone;

5. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni drogi (jezdnia i chodniki) w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
6. Przy zagospodarowaniu terenu drogi ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (sieci elektroenergetycznych, sieci wodociągowej, linii telekomunikacyjnej itp.). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą sieci;
7. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KDD** - pow. ok. 0,01ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu – poszerzenie terenu istniejącej publicznej drogi dojazdowej - klasy D;
2. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 10 m w liniach rozgraniczających (poszerzenie terenu istniejącej drogi na działce nr ewid. 231). Realizacja drogi - jezdni wraz z chodnikami ruchu pieszego, ścieżką rowerową lub pieszo-rowerową;
3. Linię rozgraniczającą terenu **1 KDD** od strony terenu **1 U** ustala się w odległości 5 m od osi istniejącej drogi (działka nr ewid. 231), zgodnie z rysunkiem planu;
4. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia.

§ 15. Tereny dróg wewnętrznych i ewentualnych ciągów pieszo-jezdnych można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenie **1 U** w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

ROZDZIAŁ V

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 16. W oparciu o sieci istniejące i projektowane ustala się zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

1. Docelowe wyposażenie terenu w sieci:
   1) wodociągową,
   2) kanalizacji sanitarnej,
   3) elektroenergetyczną,
   4) telekomunikacyjną.
2. Budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu, z możliwością jego modernizacji, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;

3. Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi wyprzedzać lub być prowadzona równocześnie z realizacją zabudowy i zagospodarowania terenu;
4. Planowane sieci infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, od istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających drogę, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi i pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych. W szczególnych przypadkach dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem – poza liniami rozgraniczającymi drogę, po uprzednim uzyskaniu zgody i na warunkach ustalonych z właścicielem gruntu;
5. Realizacja poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej powinna być poprzedzona wykonaniem projektu technicznego uwzględniającego wymagane wzajemne odległości między sieciami, elementami wyposażenia dróg, (m.in. przewidziane w planie urządzenia infrastruktury technicznej, nawierzchnie, chodniki, oświetlenie);
6. W przypadku kolizji istniejących urządzeń naziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się możliwość ich przebudowy w uzgodnieniu i na warunkach ustalonych z właściwym zarządcą sieci i urządzeń;
7. Zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej gminnej sieci wodociągowej (z ujęcia wody w Luberadzu) przebiegającej wzdłuż drogi **1 KDD**, na warunkach ustalonych z zarządca sieci. Teren **1 U** powinien posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
8. Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo poprzez zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej i do oczyszczalni ścieków, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci. Do chwili realizacji sieci kanalizacyjnej, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych do bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników lub realizację przydomowej oczyszczalni ścieków. Z chwilą wybudowania sieci kanalizacyjnej, ustala się zakaz funkcjonowania bezodpływowych zbiorników ścieków;
9. Odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe z powierzchni utwardzonej docelowo należy odprowadzić do systemu kanalizacji deszczowej, na warunkach ustalonych z zarządca sieci lub zagospodarować we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Na terenie **1 U**, w przypadku zabudowy mieszkaniowej i usług nie powodujących zanieczyszczenia wód opadowych, dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych do gruntu w granicach własnej działki budowlanej;
10. Obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
11. Sposób usuwania odpadów i odprowadzania ścieków związanych z usługami i produkcją należy uzgodnić na etapie projektu inwestycji z właściwymi służbami ochrony środowiska i ochrony sanitarnej (SANEPID), w porozumieniu z gminnymi służbami komunalnymi;

12. Gospodarka odpadami – konieczność segregacji odpadów (należy przewidzieć miejsce na selektywną zbiórkę odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko w Ciechanowie lub Płońsku, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi i na zasadach określonych indywidualnie przez gminne służby komunalne. Prowadzenie gospodarki odpadami niebezpiecznymi zgodnie z zatwierdzonym programem gospodarki odpadami niebezpiecznymi;
13. Zaopatrzenie w energię elektryczną oraz oświetlenie terenu - poprzez istniejącą sieć elektroenergetyczną, zasilaną z istniejącej stacji transformatorowej, zgodnie z indywidualnymi warunkami właściwego zarządcy sieci, z zachowaniem zasady zasilania obiektów poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki.
14. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań. Zaleca się wykorzystanie energii elektrycznej, gazu lub oleju opałowego;
15. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne z sieci administrowanych przez różnych operatorów - poprzez sieć kablową jako rozwiązanie docelowe i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą sieci;

ROZDZIAŁ VI

Ustalenia końcowe

§ 17. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Ojrzeń

Przewodniczący Rady Gminy
Krystyna Drążkiewicz