M I E J S C O W Y P L A N
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

wsi Ż O C H Y

GMINA O J R Z E Ń

Uchwała Nr XXII/127/2012 Rady Gminy Ojrzeń z
dnia 24 października 2012r.

(ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego
2012.9954 z dnia 18.12.2012r.

O p r a c o w a n i e :

arch. arch: Stanisław Korpanty

Grzegorz Piekarski

Sławomir Tabor

mgr inż. Marek Korpanty



Ojrzeń 2012 r

Uchwała Nr XXII/127/2012

Rady Gminy Ojrzeń

z dnia 24 października 2012r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Żochy gmina Ojrzeń.

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 - 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 późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Ojrzeń Nr XXIV/106/2008 z dnia 30 kwietnia 2008 r w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kicin i Żochy oraz uchwałą LIV/254/2010 z dnia 11 sierpnia 2010 r. uchylającą uchwałę Nr XXIV/106/2008 w części odnoszącej się do obszarów wsi Kicin, 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:

R O Z D Z I A Ł I Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Ojrzeń w granicach administracyjnych wsi Żochy, obejmujący obszar o łącznej powierzchni ok. 704 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 1:2000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący 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:
   - o Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
   - o Ustawa o ochronie przyrody,
   - • Prawo ochrony środowiska,
   - o Ustawa o odpadach,
   - ® Prawo wodne,
   - ® Prawo budowlane,
   - • Ustawa o drogach publicznych,

   a Ustawa o gospodarce nieruchomościami, a 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 : 2 000, 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 6,0 m^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. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
4. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
5. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
6. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
7. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
8. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
9. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
10. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11. sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12. 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 górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
2. zasad ochrony kultury współczesnej;

§ 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: **MN, RM, U, US, U.P, IT, R.Z, ZL, ZLD, ZPZ, WR, KDZ, KDL** i **KDD.**

R O Z D Z I A Ł 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. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN;**
2. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM;**
3. tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U;**
4. teren usług sportu, rekreacji i wypoczynku, oznaczony na rysunku planu symbolem **US;**
5. tereny usług, składów, magazynów i produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem **U, P;**
6. teren infrastruktury technicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **IT;**
7. tereny upraw rolnych i zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **R.Z;**
8. tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL;**
9. tereny przeznaczone pod zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZLD;**
10. teren zabytkowego parku podworskiego, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZPZ;**
11. tereny rowów melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WR;**
12. tereny dróg (ulic) publicznych:
    1) ulica zbiorcze klasy Z, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDZ;**
    3) ulice lokalne klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL;**
    4) ulice dojazdowe klasy D oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD;**

§ 8. Dla całego obszaru ustala się:

1. Zakaz lokalizacji (z wyłączeniem terenów **U.P** i **IT)** 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. Jako rozwiązanie tymczasowe, jedynie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się funkcjonowanie bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników ścieków;
5. Zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
6. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne, w szczególności w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
7. 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;
8. W zakresie ochrony dóbr kultury ustala się:
   1) Ochronę terenu zabytkowego zespołu podworskiego (murowany dwór z początku XX w., park krajobrazowy z przełomu XIX i XX w. i warstwa kulturowa), wpisanego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Ciechanowie (decyzja z dnia 1 czerwca 1980 roku) jako dobro kultury do Rejestru Zabytków Województwa Mazowieckiego Nr rej. 199 - A), oznaczonego w planie symbolem **1 ZPZ;**
   2) Wszelkie działania inwestycyjne dotyczące obiektów wymienionych w punkcie 1 należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
   3) Ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne określone na rysunku planu specjalnym symbolem i numerami: 45-62/18, 45-62/19, 45-62/20 i 45-62/21) na terenach: **3 RM, 5 RM, 2 R.Z, 4 R.Z, 9 R.Z** i **7 ZLD.**

      Na obszarze ww. stanowisk ustala się:

      a) obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem inwestycji właściwemu organowi), wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;

      b) obowiązek poprzedzenia robót ziemnych badaniami archeologiczno - wykopaliskowymi i wykonaniem ich dokumentacji (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane);

      c) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;

      d) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy

urządzeń wodnych i regulacji wód;

4) Ochronę, ze względu na walory historyczne obiektów zabytkowych, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem i numerami:

***1** - budynek mieszkalny nr 25, drew. ok. 1925r. - teren **24 RM;**

***2** - budynek mieszkalny nr 42, mur. ok. 1930r. - teren **9 RM;**

*3 - budynek obory w zespole podworskim, mur. pocz. XX w. - teren **1 U.P;**

*4- krzyż żelazo, mur. ok. 1900r. - teren **10 RM;**

*5 - krzyż żelazo, granit k. XIX w. - teren **1ZPZ;**

Wszelkie roboty budowlane związane z tymi obiektami (w tym remont, przebudowa, rozbiórka) muszą być prowadzone w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i poprzedzone wykonaniem przez właściciela dokumentacji konserwatorskiej;

5) Ochronę krzyży i figurek przydrożnych;

9. Zasadę stosowania w nowych i przebudowywanych obiektach, proekologicznych systemów cieplnych, które nie powodują emisji szkodliwych substancji do środowiska;
10. Zasadę działań porządkujących w zakresie ujednolicenia elementów przestrzeni ogólnodostępnych (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleń, mała architektura);
11. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej poprzez takie jej ukształtowanie, które umożliwia wjazd na działkę z drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
12. Ochronę drzew stanowiących pomniki przyrody:
    1) wiąz szypułkowy w zabytkowym zespole podworskim - teren **1 ZPZ;**
    2) dąb szypułkowy w kompleksie leśnym - teren **1 ZL;**
13. 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;
14. Ochronę i otoczenie opieką starodrzewu (okazałych, starych drzew lub zespołów, grup drzew i krzewów o wysokiej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, występujących np. przy zagrodach, drogach, ciekach wodnych itp.);
15. Minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni każdej działki budowlanej został określony w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
16. Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
17. 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 (poza terenami: **2 U** - **4 U** i **1 U.P)** w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;
2. Zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
3. Zakaz realizacji w linii ogrodzenia (poza terenami: **2 U** - **4 U** i **1 U.P)** reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2 m^2 na jeden znak lub reklamę;
4. Zakaz lokalizacji na budynkach (poza terenami: **2 U** - **4 U** i **1 U.P)** reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2 m^2 na jeden znak lub reklamę;
5. Reklama i znaki informacyjno - plastyczne na budynkach nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;
6. 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.

R O Z D Z I A Ł III **Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów**

§11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 MN - pow. ok. 0,20 ha,
2 MN - pow. ok. 0,70 ha,
3 MN - pow. ok. 1,15 ha,
4 MN - pow. ok. 0,65 ha,
5 MN - pow. ok. 0,53 ha,
6 MN - pow. ok. 0,28 ha,
7 MN - pow. ok. 0,29 ha,
8 MN - pow. ok. 0,12 ha,
9 MN - pow. ok. 0,64 ha,
10 MN - pow. ok. 0,24 ha,
11 MN - pow. ok. 0,30 ha,
12 MN - pow. ok. 0,24 ha,
13 MN - pow. ok. 0,84 ha,
14 MN - pow. ok. 0,88 ha,
15 MN - pow. ok. 0,48 ha,
16 MN - pow. ok. 0,15 ha,

17 **MN** - pow. ok. 0,45 ha,
18 **MN** - pow. ok. 1,58 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
   0 niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej.
4. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy
   1 remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
7. Zakaz lokalizowania:
   1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,
   2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   4) Składowania jakichkolwiek odpadów.
8. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalna szerokość wydzielanych działek budowlanych - 20 m,
   2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 1000 m^2,
   3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
9. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
10. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających terenów, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
    2) Dla terenów **9 MN, 10 MN** i **13 MN** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od granicy terenu (18 m od osi) drogi powiatowej nr 1242 W (droga **1 KDZ),** zgodnie z rysunkiem planu;
    3) Dla terenu **10 MN** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy istniejącego otwartego rowu melioracyjnego **4 WR** (uwzględniając ustalenia zawarte w § 29 pkt. 8 i 9), zgodnie z rysunkiem planu;

4) Dla terenów **3 MN** i **18 MN** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej tereny lasu i tereny przeznaczone do zalesienia,
5) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
6) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową,

   w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
7) Gabaryty budynków:
   a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
   b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze - parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.

11. 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 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
12. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących **(1 KDZ, 1 KDL, 2 KDL, 1 KDD, 2 KDD** i **4 KDD)** i planowanych **(3 KDD)** dróg publicznych;
13. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
    1) Dla działki o 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) 2 miejsca parkingowe dla usług handlu,
       b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 5 miejsc w obiektach gastronomii,
       c) 2 miejsca parkingowe dla usług innych,
       d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych;

14. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 80%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
15. Dla terenu **10 MN** linię ogrodzeń ustala się w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od krawędzi istniejącego otwartego rowu melioracyjnego **4 WR,** zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29, pkt. 8 i 9;

16. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
17. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej ((napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą;
18. Przy zagospodarowaniu terenu **9 MN** konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 29 pkt. 21, dotyczących przebiegu linii elektroenergetycznych 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci.
18. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29, pkt. 8 i 9;
19. Przy zagospodarowaniu terenów **MN** wyznaczonych pod zainwestowanie, położonych pomiędzy drogami a użytkami rolnymi, ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do tych terenów rolnych;
20. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **1 MN - 18 MN** ustala się w wysokości 25 %.

§12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 RM - pow. ok. 0,23 ha,
2 **RM** - pow. ok. 1,40 ha,
3 **RM** - pow. ok. 0,98 ha,
4 RM - pow. ok. 0,41 ha,
5 RM - pow. ok. 0,34 ha,
6 RM - pow. ok. 0,60 ha,
7 RM - pow. ok. 0,66 ha,
8 RM - pow. ok. 0,17 ha,
9 RM - pow. ok. 3,53 ha,
10 RM ■ pow. ok. 1,45 ha,
11 RM - pow. ok. 0,23 ha,
12 RM - pow. ok. 1,47 ha,
13 RM - pow. ok. 0,48 ha,
14 RM - pow. ok. 0,82 ha,
15 RM - pow. ok. 0,52 ha,
16 RM - pow. ok. 0,74 ha,
17 RM- - pow. ok. 1,07 ha,
18 RM - pow. ok. 0,23 ha,
19 RM ■ pow. ok. 0,18 ha,
20 RM • pow. ok. 0,24 ha,

21 RM - pow. ok. 0,82 ha,
22 RM - pow. ok. 0,29 ha,
23 RM - pow. ok. 0,57 ha,
24 RM - pow. ok. 1,08 ha,
25 RM - pow. ok. 0,40 ha,
26 RM - pow. ok. 0,52 ha,
27 RM - pow. ok. 0,83 ha,
28 RM - pow. ok. 0,86 ha,
29 RM - pow. ok. 0,85 ha,
30 RM - pow. ok. 0,50 ha,
31 RM - pow. ok. 0,83 ha,
32 RM - pow. ok. 0,30 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - adaptacja, rozbudowa i realizacja nowej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
4. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy;
5. Zakaz lokalizowania:
   1) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
   2) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   3) Składowania jakichkolwiek odpadów.
6. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających terenów, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
   2) Dla terenu **15 RM** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 8 m od granicy terenu (18 m od osi) drogi powiatowej nr 1242 W (droga **1 KDZ),** zgodnie z rysunkiem planu;
   3) Nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej tereny lasu i tereny przeznaczone do zalesienia,
   4) Dla terenu **2 RM** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 5 m od granicy istniejącego otwartego rowu melioracyjnego **2 WR**

(uwzględniając ustalenia zawarte w § 29 pkt. 8 i 9), zgodnie z rysunkiem planu;

5) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
6) Gabaryty budynków:
   a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu.
   b) budynki inwentarskie, garażowe i gospodarcze - parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 7 m nad poziom terenu.

7. Zasady ochrony środowiska:
   1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
   2) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
8. Teren należy traktować jako teren zabudowy zagrodowej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
9. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących **(1** KDZ, **1 KDL, 2 KDL, 1** KDD, **2 KDD** i **4 KDD)** i planowanych **(3 KDD)** dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
10. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:

    1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).
11. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 80%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
12. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
13. Przy zagospodarowaniu terenów **3 RM** i **5 RM** - konieczność uwzględnienia istniejących stanowisk archeologicznych. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 8, pkt. 8;
14. Przy zagospodarowaniu terenów **9 RM, 10 RM** i **24 RM** - konieczność uwzględnienia istniejących obiektów zabytkowych, oznaczonych symbolami ***1,** *2
    i ***4.** Wszelkie działania z nimi związane należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 8, pkt. 8;
15. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne).

Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą;

16. Przy zagospodarowaniu terenów **9 RM** i **10 RM** konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 29 pkt. 21, dotyczących przebiegu linii elektroenergetycznych 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
16. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29, pkt. 8 i 9;
17. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia;
18. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **1 RM** - **32 RM** ustala się w wysokości 25 %.

§13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 U	- pow.	ok.	0,11	ha,
2 U	- pow.	ok.	0,24	ha,
3 U	- pow.	ok.	0,40	ha,
4 U	- pow.	ok.	0,32	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 -realizacja elementów towarzyszących, takich jak zieleń urządzona oraz obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Na terenach **1 U** i **2 U** dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość nadbudowy, przebudowy i remontu. Możliwość rozbudowy i realizacja nowej zabudowy z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
4. Dla terenów **1 U, 3 U** i **4 U** jako przeznaczenie uzupełniające - funkcja mieszkaniowa dla właściciela realizowana w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowego;
5. Tereny **1 U** i **2 U** stanowią jedną działkę budowlaną;
6. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego;
7. 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.

8. Dla terenów **3 U** i **4 U** możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalna szerokość wydzielanych działek budowlanych - 20 m,
   2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 1000 m^2,
   3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
9. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
10. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
    1) Nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
    2) Dla terenów **2 U** i **3 U** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od granicy terenu (18 m od osi) drogi powiatowej nr 1242 W (droga **1 KDZ),** zgodnie z rysunkiem planu;
    3) Nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 5 m od granicy istniejących otwartych rowów melioracyjnych (uwzględniając ustalenia zawarte w § 29 pkt. 8 i 9), zgodnie z rysunkiem planu;
    4) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki,
    5) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
    6) 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.
11. 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.
12. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;

13. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących **(1 KDZ, 1 KDL, 2 KDL, 1 KDD, 2 KDD** i **4 KDD)** i planowanych **(3 KDD)** dróg publicznych, zgodnie z rysunkiem planu;
14. 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) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 5 miejsc w obiektach gastronomii,
        c) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 pow. użytkowej usług innych,
        d) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych,
15. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 80%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
16. Linię ogrodzeń w sąsiedztwie istniejących otwartych rowów melioracyjnych ustala się w odległości nie mniejszej niż 1,5 m od krawędzi w/w rowu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29, pkt. 8 i 9;
17. Konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
18. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą;
19. Przy zagospodarowaniu terenów **3 U** i **4 U** konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 29 pkt. 21, dotyczących przebiegu linii elektroenergetycznych 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
20. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29, pkt. 8 i 9;
21. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **1 U - 4 U** , ustala się w wysokości 25 %.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 US - pow. ok. 2,54 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na realizację usług sportu, rekreacji i wypoczynku (ogólnodostępne urządzenia terenowe, boiska sportowe, place zabaw) oraz zieleni urządzonej;
2. Przeznaczenie uzupełniające -realizacja elementów towarzyszących, takich jak parkingi oraz obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Możliwość lokalizacji obiektów związanych z funkcją terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. Teren stanowi jedną działkę budowlaną;
5. 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,
   5) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   6) Składowania jakichkolwiek odpadów.
6. 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 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
7. Obsługę komunikacyjną poprzez drogę lokalną **1 KDL** oraz istniejące drogi publiczne **(1 KDZ, 1 KDL, 2 KDL, 1 KDD, 2 KDD** i **4 KDD),** zgodnie z rysunkiem planu;
8. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów, związanych z funkcją terenu;
9. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 80%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
10. Konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
11. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą;
12. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 29 pkt. 21, dotyczących przebiegu linii elektroenergetycznych 15 kV

wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą;

13. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracji wodnych (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 pkt. 8 i 9);
14. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy 0 planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu 1 US ustala się w wysokości 25 %.

§ 15. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 U.P - pow. ok. 2,60 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na realizację usług, składów, magazynów 1 produkcji o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające - realizacja elementów towarzyszących, takich jak parkingi, zieleń urządzona oraz obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. 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 produkcyjnego;
4. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalna szerokość wydzielanych działek budowlanych - 30 m,
   2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 0,50 ha;
   3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
5. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
6. Zakaz lokalizowania:
   1) Zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
   2) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   3) Składowania jakichkolwiek odpadów.
7. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających terenów, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
   2) Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki,
   3) Gabaryty zabudowy:

      budynki usługowe lub produkcyjne o maksymalnej wysokości 15,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia i nachyleniu połaci dachowych do 45°.

4) Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne, w szczególności w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

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 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
9. Obsługę komunikacyjną poprzez drogę dojazdową **4 KDD** oraz istniejące drogi publiczne **(1 KDZ, 1 KDL, 2 KDL, 1 KDD, 2 KDD**), zgodnie z rysunkiem planu;
10. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
    1) Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
       a) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 pow. użytkowej usług,
       b) 1 miejsce parkingowe na każdych 3 zatrudnionych,
11. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 80%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
12. Konieczność zapewnienia na działce miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
13. Przy zagospodarowaniu terenu - konieczność uwzględnienia istniejącego obiektu zabytkowego, oznaczonego symbolem *3. Wszelkie działania z nim związane należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 8, pkt. 8;
14. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą;
15. Przy zagospodarowaniu terenów położonych w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 29 pkt. 8 i 9);
16. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy **0** planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu **1 U.P,** ustala się w wysokości 25 %.

§16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 IT - o pow. ok. 0,27 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - na realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej;
2. Przeznaczenie uzupełniające - realizacja elementów towarzyszących, takich jak: miejsca postojowe dla samochodów, dojścia, dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
3. Zakaz lokalizowania:
   1) Zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
   2) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   3) Składowania jakichkolwiek odpadów.
4. Zakaz wydzielania działek;
5. Zakaz realizacji zabudowy;
6. 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 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
7. Obsługę komunikacyjną z istniejącej drogi powiatowej 1225 W (droga **1 KDL),** zgodnie z rysunkiem planu;
8. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu;
9. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 80%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
10. Konieczność zapewnienia na działce miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
11. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia;
12. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu
    i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą;
13. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy
    o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **1 IT** ustala się wysokości 25 %.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 R.Z - pow. ok. 32,10 ha,
2 R.Z - pow. ok. 45,10 ha,
3 R.Z - pow. ok. 106,00 ha,
4 R.Z - pow. ok. 83,20 ha,
5 R.Z - pow. ok. 0,90 ha,
6 R.Z - pow. ok. 39,50 ha,
7 R.Z - pow. ok. 35,40 ha,
8 R.Z - pow. ok. 46,40 ha,
9 R.Z - pow. ok. 31,06 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - pod uprawy polowe, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne drogi dojazdowe oraz naturalną zieleń wzdłuż cieków wodnych, dróg;
2. Dopuszcza się lokalizację:
   1) Obiektów gospodarczych związanych z hodowlą i produkcją rolną, w tym możliwość lokalizacji nowych siedlisk rolniczych dla gospodarstw wielkości powyżej średniej w gminie,
   2) Zbiorników wodnych i urządzeń melioracji,
   3) Terenów zieleni i ogródków działkowych,
   4) Dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
   5) Elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa.
3. Dla nowych siedlisk rolniczych, dopuszczonych na terenach rolnych, ustala się:
   1) Zachowanie odległości minimum 1000 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej w przypadku realizacji siedlisk z produkcją zwierzęcą powyżej 40 DJP;
   2) Teren siedliska, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
   3) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
   4) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
   5) Gabaryty budynków:
      a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
      b) dla budynków inwentarskich, składowych i gospodarczych - parametrów nie ustala się - przy ich realizacji należy uwzględnić potrzeby wynikające z profilu gospodarstwa rolnego;
4. Przy zagospodarowaniu terenów **2 R.Z, 4 R.Z** i **9 R.Z** - konieczność uwzględnienia istniejących stanowisk archeologicznych. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
   iw oparciu o ustalenia zawarte w § 8, pkt. 8;

5. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 29 pkt. 21, dotyczących przebiegu linii elektroenergetycznych 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
6. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą;
7. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia terenów istniejących lasów oraz terenów przeznaczonych do zalesienia;
8. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29, pkt. 8 i 9;
9. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 ZL - pow. ok.103,43 ha,
2 ZL - pow. ok. 20,03 ha,
3 ZL - pow. ok. 0,29 ha,
4 ZL - pow. ok. 0,33 ha,
5 ZL - pow. ok. 0,53 ha,
6 ZL - pow. ok. 0,58 ha,
7 ZL - pow. ok. 0,65 ha,
8 ZL - pow. ok. 0,38 ha,
9 ZL - pow. ok. 0,54 ha,
10 **ZL** - pow. ok. 1,35 ha,
11 **ZL** - pow. ok. 3,13 ha,
12ZL-pow. ok. 11,50 ha,
13ZL-pow. ok. 0,71 ha,
14ZL-pow. ok. 0,87 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - lasy i zadrzewienia oraz drogi dojazdowe;
2. Utrzymanie istniejących kompleksów leśnych;
3. Gospodarkę na terenach lasów zgodnie z planami urządzenia lasów;
4. Na terenach lasów dopuszcza się możliwość:
   1) Lokalizację obiektów związanych z gospodarką leśną i eksploatacją lasów,
   2) Urządzania ciągów spacerowych i szlaków turystycznych,
   3) Lokalizację niezbędnych elementów infrastruktury technicznej,
   4) Utrzymanie istniejących oczek wodnych i łąk śródleśnych.

5. Przy zagospodarowaniu terenu **1 ZL** obowiązek uwzględnienia istniejącego pomnika przyrody w postaci dębu szypułkowego;
6. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 29 pkt. 21, dotyczących przebiegu linii elektroenergetycznych 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą
7. Należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące w szczególności zagospodarowania terenów w rejonie przebiegu sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych. Wszelkie działania należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą;
8. Dopuszcza się, przy zachowaniu przepisów odrębnych, możliwość prowadzenia na wyznaczonych terenach w rejonie dróg, nowych elementów infrastruktury technicznej;
9. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 ZLD - pow. ok. 1,47 ha,
2 ZLD - pow. ok. 1,63 ha,
3 ZLD - pow. ok. 0,42 ha,
4 ZLD-pow. ok. 6,30 ha,
5 ZLD - pow. ok. 13,56 ha,
6 ZLD - pow. ok. 0,12 ha,
7 ZLD - pow. ok. 3,37 ha,
8 ZLD - pow. ok. 6,41 ha,
9 ZLD - pow. ok. 8,94 ha,
10 ZLD - pow. ok. 32,54 ha,
11 ZLD - pow. ok. 0,65 ha,
12 ZLD - pow. ok. 4,01 ha,
13 ZLD - pow. ok. 1,07 ha,
14 ZLD - pow. ok. 0,83 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - pod zalesienie wyznaczonych gruntów rolnych o najniższych klasach bonitacyjnych i nieużytków;
2. Dopuszcza się, przy zachowaniu przepisów odrębnych, możliwość prowadzenia na wyznaczonych terenach w rejonie dróg, nowych elementów infrastruktury technicznej;
3. Przy zagospodarowaniu terenu **7 ZLD** - konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 8, pkt. 8;

4. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 29 pkt. 21, dotyczących przebiegu linii elektroenergetycznych 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą
5. Należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące w szczególności zagospodarowania terenów w rejonie przebiegu sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych. Wszelkie działania należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą;
6. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem;

1 ZPZ - pow. ok. 4,85 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - istniejący zabytkowy zespół podworski (murowany dwór z początku XX w., park krajobrazowy z przełomu XIX i XX w. i warstwa kulturowa), wpisanego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Ciechanowie (decyzja z dnia 1 czerwca 1980 roku) jako dobro kultury do Rejestru Zabytków Województwa Mazowieckiego Nr rej. 199 - A),
2. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być prowadzone w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i realizowane zgodnie z jego warunkami;
3. Konieczność ochrony zieleni parkowej i istniejących obiektów oraz możliwość utrzymania istniejącej funkcji mieszkaniowej, przy zachowaniu ustaleń w pkt. 2;
4. Zakaz wydzielania działek;
5. Zakaz lokalizowania:
   1) Zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
   2) Tymczasowych obiektów budowlanych,
   3) Składowania jakichkolwiek odpadów.
6. Dopuszcza się realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej, takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, mała architektura;
7. Dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej o charakterze czasowym: pikniki, wystawy, kiermasze, pokazy, widowiska, spektakle, plenery itp.), bez możliwości realizacji trwałych, stałych obiektów kubaturowych i na warunkach uzgodnionych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
8. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
9. Przy zagospodarowaniu terenu parku konieczność uwzględnienia istniejącego pomnika przyrody w postaci wiązu szypułkowego;

10. Przy zagospodarowaniu terenu parku konieczność uwzględnienia istniejącego zabytkowego krzyża, oznaczonego symbolem *5;
11. Obsługę komunikacyjną poprzez drogę lokalną **1 KDL** oraz istniejące drogi publiczne **(1 KDZ, 1 KDL, 2 KDL, 1 KDD, 2 KDD** i **4 KDD),** zgodnie z rysunkiem planu;
12. Możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
13. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementówinfrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą;
14. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejące urządzenia melioracji wodnych (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 29 pkt. 8 i 9);
15. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1WR - pow. ok. 0,37 ha,
2WR - pow. ok. 0,40 ha,
3WR - pow. ok. 0,27 ha,
4WR - pow. ok. 0,98 ha,
5WR - pow. ok. 0,05 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - zachowanie i utrzymanie drożności istniejących odkrytych rowów melioracyjnych;
2. Wszelkie działania związane z przebudową i modernizacją w/w rowów melioracyjnych muszą być prowadzone w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych, uwzględniając ustalenia zawarte w § 29 pkt. 8 i 9;
3. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

R O Z D Z I A Ł IV Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§ **22.** Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

1. **KDZ** - drogi zbiorcze klasy Z;
2. **KDL** - drogi lokalne klasy L;
3. **KDD** - drogi dojazdowe klasy D.

§ 23. Dla terenów dróg publicznych (ulic) ustala się:

1. Przeznaczenie - urządzenie dróg publicznych;
2. Powiązanie komunikacyjne układu dróg publicznych na terenie objętym planem z drogą krajową nr 50 oraz drogami powiatowymi nr 1242 W, 1224 W, 1225 W, i 1247 W;
3. Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, które nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);
4. Tereny dróg muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi;
5. Drogi powinny być wyposażone w chodnik lub pobocza utwardzone;
6. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic (jezdni i chodników) w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
7. Docelowo wyposażenie w kanalizację deszczową. Tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej muszą być wyposażone w tę kanalizację a zrzuty wód opadowych powinny posiadać urządzenia podczyszczające;
8. Przy zagospodarowaniu terenów dróg publicznych położonych w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 29 pkt. 8 i 9);
9. Przy zagospodarowaniu terenów dróg 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;
10. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1KDZ - pow. ok. 3,27 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej w ciągu drogi powiatowej nr 1242 W (Ojrzeń - Gąsocin - Łady Krajęczyno) - ulica jednojezdniowa klasy Z, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 20 m w liniach rozgraniczających na realizację ulicy - jezdni wraz z chodnikami ruchu pieszego, ścieżką rowerową lub pieszo-rowerową;
3. Linię rozgraniczającą terenu **1 KDZ** ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu w odległości ok. 10 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

4. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 6,0 m;
5. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
6. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych chodników i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych - bezpośrednia. Dla planowanej zabudowy usługowej i mieszkaniowej (**3 U, 9 MN, 10 MN** i **13 MN**) obsługa komunikacyjna poprzez istniejącą **(1 KDD)** i planowaną **(3 KDD)** drogę dojazdową, z włączeniem do drogi **1 KDZ.**

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 KDL - pow. ok. 3,40 ha,
2 KDL - pow. ok. 1,81 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg publicznych - ulice jednojezdniowe klasy L, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasów terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 15 m (droga **1 KDL** w ciągu drogi powiatowej nr 1225 W) i 12 m (droga 2 **KDL)** w liniach rozgraniczających na realizację ulicy - jezdni wraz z chodnikami ruchu pieszego, ścieżką rowerową lub pieszo-rowerową;
3. Linię rozgraniczającą terenu **1 KDL** ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu w odległości ok. 7,5 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Linię rozgraniczającą terenu **2 KDL** ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu w odległości ok. 6 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
5. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 6,0 m;
6. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
7. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych chodników i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
8. Dla terenu drogi **1 KDL** obsługa komunikacyjna terenów przyległych - bezpośrednia i poprzez drogę dojazdową **4 KDD;**
9. Dla terenu drogi 2 **KDL** obsługa komunikacyjna terenów przyległych - bezpośrednia.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 KDD - pow. ok. 2,59 ha,
2 KDD - pow. ok. 1,49 ha,
3 KDD - pow. ok. 0,38 ha,
4 KDD - pow. ok. 0,17 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg publicznych - ulice jednojezdniowe klasy D, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasa terenu z przeznaczeniem na realizację nowej drogi **(3 KDD)**
   0 szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających na realizację ulicy - jezdni, wraz z chodnikami ruchu pieszego, ścieżką rowerową lub pieszo-rowerową zgodnie z rysunkiem planu;
3. Wyznaczenie pasów terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 12,0 m **(1 KDD)** i 10,0 m **(2 KDD** i **4 KDD)** w liniach rozgraniczających na realizację ulicy - jezdni, wraz z chodnikami ruchu pieszego, ścieżką rowerową lub pieszo-rowerową, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Linię rozgraniczającą terenu **1 KDD** ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu w odległości ok. 6,0 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
5. Linię rozgraniczającą terenu **2 KDD** ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu w odległości ok. 5,0 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
6. Linię rozgraniczającą terenu **4 KDD** ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu (od strony teren **1 ZPz)** w odległości 10,0 m od granicy działek nr ewid. 73/3, 73/15, 73/16 i 73/26), zgodnie z rysunkiem planu;
7. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 5,0 m;
8. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych - bezpośrednia.

§ **27.** Dla realizacji ścieżek rowerowych wzdłuż dróg publicznych i wewnętrznych, ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania:

1. Dopuszcza się możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających dróg, po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy lub właściciela drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów obowiązujących przepisów szczególnych;
2. Ścieżki rowerowe realizowane jako cele publiczne muszą zachować ciągłość
   1 pozostać ogólnodostępne.
3. Szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
   a) 1,5 m. dla ścieżek jednokierunkowych,
   b) 2,0 m. dla ścieżek dwukierunkowych.
4. Szerokość ścieżki rowerowej, jeśli jest realizowana jako ciąg pieszo - rowerowy, tj. ścieżki rowerowe, z których mogą korzystać również piesi, nie może być mniejsza niż:
   a) 2,5 m. dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy,
   b) 3,0 m. dla ciągów, na których ruch rowerów jest dwukierunkowy.
5. Tereny ścieżek rowerowych położone na obszarze zabudowy muszą być oświetlone w sposób właściwy.

§ 28. Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oraz tereny dróg wewnętrznych i ewentualnych ciągów pieszo-jezdnych można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi. W istniejącej zabudowie dopuszcza się wewnętrzne drogi dojazdowe o szerokości 6,0 i 8,0 m w liniach rozgraniczających. Dojazd do maksimum trzech działek budowlanych dopuszcza się drogą o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających.

R O Z D Z I A Ł V

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 29. 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) kanalizacji deszczowej,
   4) gazową,
   5) elektroenergetyczną,
   6) 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. Utrzymanie istniejących, napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV, przebiegających przez teren objęty planem, ze strefą oddziaływania po 6 m na każdą stronę od osi linii. W strefie oddziaływania tych linii ustala się zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi, a lokalizację innych obiektów należy prowadzić w porozumieniu z zarządcą sieci. Ustala się możliwość przebudowy linii na kablowe w terenach zabudowy mieszkaniowej;
4. Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi wyprzedzać lub być prowadzona równocześnie z realizacją zabudowy i zagospodarowania terenu;
5. Realizacja poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej powinna być poprzedzona wykonaniem kompleksowego projektu technicznego uwzględniającego wymagane wzajemne odległości między sieciami, elementami wyposażenia dróg (ulic), (m.in. przewidziane w planie urządzenia infrastruktury technicznej, nawierzchnie, chodniki, oświetlenie);
6. Planowane sieci infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, od istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających dróg (ulic), 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 dróg (ulic), po uprzednim uzyskaniu zgody i na warunkach ustalonych z właścicielem gruntu;

7. W przypadku kolizji istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się możliwość ich przebudowy i rozbudowy w uzgodnieniu i na warunkach ustalonych z właściwym zarządcą sieci i urządzeń;
8. Wszelkie działania związane z przebudową i modernizacją urządzeń melioracyjnych (projekt i jego realizacja) na terenie objętym planem muszą być prowadzone w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych;
9. Dla terenów położonych w granicach zasięgu istniejących urządzeń melioracyjnych plan ustala:

   na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie,

   - projekt budowlany planowanej inwestycji, przed wydaniem pozwolenia na budowę, winien być uzgodniony z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Oddział w Ciechanowie, Inspektorat WZMiUW w Ciechanowie,

   obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących odkrytych rowów odwadniających,

   zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do istniejących rowów otwartych w odległości mniejszej niż 1,50 m od krawędzi rowu, a także zakazywania i uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,

   możliwość lokalizowania zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od granicy rowu, zgodnie z rysunkiem planu;
10. Zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej gminnej sieci wodociągowej (wykorzystując ujęcie wody we wsi Dąbrowa) przebiegającej wzdłuż istniejących dróg (ulic) oraz z planowanej sieci wzdłuż dróg (ulic) przewidzianych do realizacji, na warunkach ustalonych z zarządca sieci. Każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
11. Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo poprzez zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną wzdłuż istniejących i planowanych dróg (ulic), do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej i do oczyszczalni ścieków, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci.
12. Do chwili realizacji sieci kanalizacyjnej, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych do bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników (ścieki wywożone wozami asenizacyjnymi do punktu zlewnego do miejskiej oczyszczalni ścieków w Ciechanowie) lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków. Z chwilą wybudowania sieci kanalizacyjnej, ustala się zakaz funkcjonowania bezodpływowych zbiorników ścieków;
13. Odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów ulic docelowo należy odprowadzić do systemu kanalizacji deszczowej, na warunkach ustalonych z zarządca sieci lub zagospodarować we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami

odrębnymi. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nie powodujących zanieczyszczenia wód opadowych, dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych do gruntu w granicach własnej działki budowlanej;

14. Obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny. Do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się tymczasowe studnie chłonne lub inne rozwiązania techniczne zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi (w tym zrzut ścieków opadowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej);
15. Zrzuty wód deszczowych wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;
16. Gospodarka odpadami - konieczność segregacji odpadów w ramach poszczególnych działek (należy przewidzieć miejsca na selektywną zbiórkę odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi na zasadach określonych indywidualnie przez gminne służby komunalne. Obecnie odpady z terenu gminy utylizowane są przez Przedsiębiorstwo Usług Komunalnych w Ciechanowie oraz częściowo przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Płońsku sp. z o.o. Zakład Oczyszczania Miasta. Śmieci są składowane na wysypiskach komunalnych miast Ciechanowa i Płońska.
17. Gospodarka odpadami niebezpiecznymi - zgodnie z zatwierdzonym programem gospodarki odpadami niebezpiecznymi;
18. 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;
19. Adaptacja istniejących i możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na wyznaczonych planem terenach funkcjonalnych, na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
20. Zaopatrzenie w energię elektryczną oraz oświetlenie dróg (ulic) i ciągów pieszo - rowerowych poprzez elektroenergetyczną sieć kablową, zasilaną z istniejących oraz nowych stacji transformatorowych, zgodnie z indywidualnymi warunkami właściwego zarządcy sieci, z zachowaniem zasad:
    1) poprowadzenie planowanych sieci niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających ulice (w porozumieniu z właściwym zarządcą drogi) z zastrzeżeniem ustaleń ust. 4,
    2) zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki.
21. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia przebiegu linii elektroenergetycznych 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci. W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości 7,5 m w obie strony od osi linii) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii 15 kV;

22. Jako rozwiązanie docelowe - realizacja nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako podziemne linie kablowe, w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie dróg publicznych;
23. Każda działka budowlana i budynek muszą posiadać indywidualne lub zbiorcze źródła ciepła umożliwiające prawidłowe użytkowanie zgodne z funkcją i sposobem zagospodarowania działki, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań. Zaleca się wykorzystanie energii elektrycznej, gazu lub oleju;
24. Dopuszcza się jako rozwiązanie docelowe realizację sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia (w oparciu o planowaną stację redukcyjno-pomiarową w Ojrzeniu), zgodnie z przepisami odrębnymi;
25. Możliwość zaopatrzenia w gaz ziemny z sieci na zasadach ustalonych z zarządcą w/w sieci;
26. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne z sieci administrowanych przez różnych operatorów - poprzez sieć kablową jako rozwiązanie docelowe i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą sieci;
27. Zabezpieczenie awaryjnej łączności telefonicznej dla sytuacji szczególnych, dotyczących spraw obronności kraju i ochrony ludności;
28. Docelowo ustala się możliwość realizacji innych elementów infrastruktury technicznej, np. systemów światłowodowych.

R O Z D Z I A Ł VI

Ustalenia końcowe

§ 30. Zachowują ważność decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydane przed uchwaleniem niniejszego planu, niesprzeczne z jego ustaleniami;

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Ojrzeń