WÓJT GMINY MROZY

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY MROZY

Plan został opracowany przez:
BIURO PROJEKTOWE
„arch – dom" s.c.
PLAC SZKOLNY DWÓR 28
21 – 500 BIAŁA PODLASKA
tel. (083) 342 00 36, fax (083) 342 00 38

w składzie:

- generalny projektant:
  - mgr inż. arch. Henryk Dołęgowski – upr. Urb. 812/89
- zespół generalnego projektanta:
  - inż. Ryszard Suchora
  - inż. Andrzej Dłużewski
  - mgr inż. Beata Krasuska
  - mgr inż. Ryszard Żebrowski
  - mgr inż. Piotr Waszczuk
  - tech. arch. Piotr Jakubczuk

Biała Podlaska 2004 r.

SPIS TREŚCI

I. CZĘŚĆ OGÓLNA INFORMACYJNA 3
1.Przedmiot zmiany planów.....3
2. Podstawa opracowania.....3
3. Materiały wejściowe.....3
4. Cel opracowania.....4

II. UCHWAŁA RADY GMINY MROZY.....5

ROZDZIAŁ I
Zakres obowiązywania planu.....5

ROZDZIAŁ II
Przepisy ogólne.....5

ROZDZIAŁ III
Ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej.....6

ROZDZIAŁ IV
Przepisy końcowe – realizacja planu.....30

I. CZĘŚĆ OGÓLNA – INFORMACYJNA

1. Przedmiot zmiany planów.

Dotychczas obowiązujący miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego wsi Mrozy oraz gminy Mrozy został uchwalony uchwałą Rady Gminy w Mrozach Nr V42/94 z dnia 29 listopada 1994 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Siedleckiego Nr 13 poz. 167 z dnia 14 grudnia 1994 r.

W skład przedmiotowego opracowania wchodziły:

- rysunek planu w skali 1:2000 (załącznik Nr 1),
- rysunek planu w skali 1:10000 (załącznik Nr 2),
- tekst planu (załącznik Nr 3).

2. Podstawa opracowania.

Podstawą opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Mrozy jest:

- Uchwała Nr XXXI/268/02 Rady Gminy w Mrozach z dnia 26.04.2002 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy.

Plan został opracowany z zachowaniem trybu formalno-prawnego określonego przez:

- ustawę z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 1999 r. Nr 15, poz. 139; Nr 41, poz. 412; Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804; z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) oraz w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717)

3. Materiały wejściowe.

Przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi i gminy Mrozy wykorzystano:

- miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego wsi Mrozy i gminy Mrozy uchwalony Uchwałą Rady Gminy w Mrozach Nr V/42/94 z dnia 29 listopada 1994 r.,
- „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrozy" uchwalonego uchwałą Nr XXII/180/01 Rady Gminy Mrozy z dnia 28 marca 2001 r.,
- Wnioski i postulaty zgłoszone do planu przez jednostki gospodarcze, instytucje i osoby fizyczne.

4. Cel opracowania.

Opracowany plan stanowi podstawę do prowadzenia prawidłowej polityki przestrzennej na terenie wsi i gminy Mrozy.

Podstawowe cele planu to:

- umożliwienie planowanego i skoordynowanego rozwoju przestrzennego w obszarze gminy Mrozy z uwzględnieniem zmian charakteru gospodarki,
- określenie sposobu zagospodarowania przestrzennego dla polepszenia warunków życia mieszkańców,
- tworzenia dogodnych warunków do rozwoju budownictwa mieszkaniowego, usług i działalności gospodarczej,
- ochrona środowiska przyrodniczego,
- ochrona wartości kulturowych,
- umożliwienie realizacji infrastruktury technicznej.

II. UCHWAŁA NR XX/105/04
III.RADY GMINY MROZY
IV.Z DNIA 18 MAJA 2004 r.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. Z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717) oraz

ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 1999 r. Nr 15, poz. 139; Nr 41, poz. 412; Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268; z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804; z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984, Nr 130, poz. 1112) oraz w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) – Rada Gminy Mrozy uchwala co następuje:

ROZDZIAŁ I
ZAKRES OBOWIĄZYWANIA PLANU

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi i gminy Mrozy zwany dalej planem na obszarze w granicach administracyjnych gminy.

§ 2. Plan uwzględnia zasady zagospodarowania i zabudowy terenów zgodnie z polityką przestrzenną określoną w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mrozy", zatwierdzonego Uchwałą Nr XXII/180/01 Rady Gminy Mrozy z dnia 28 marca 2001 r.

§ 3.1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących części:

1) rysunek planu w skali 1:10000, stanowiącego Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
2) tekst planu zawierający ustalenia ogólne i szczegółowe, będące treścią niniejszej uchwały;

2. Rysunek planu i tekst planu stanowią integralną całość.

ROZDZIAŁ II
PRZEPISY OGÓLNE

Wyjaśnienie używanych pojęć

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

1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy i wsi Mrozy;
2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Mrozy;
3) rysunek planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:10000 stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały;
4) przepisach szczególnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
5) terenie - należy przez to rozumieć obszar o przeznaczeniu podstawowym określonego rodzaju, wyznaczony na rysunku liniami rozgraniczającymi;
6) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
7) przeznaczeniu dopuszczalnym i uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie

inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;

8) przeznaczeniu wielofunkcyjnym, oznaczonym symbolami literowymi przedzielonymi przecinkiem - należy przez to rozumieć równoważność określonych rodzajów przeznaczenia;
9) adaptacji - należy przez to rozumieć utrzymanie istniejącej substancji budowlanej, z możliwością jej rozbudowy lub zmiany przeznaczenia w sposób nie naruszający ustaleń planu; w przypadku odtworzenia obiektów obowiązują zasady jak dla realizacji nowych budynków;
10) usługach publicznych – należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na lokalizację obiektów użyteczności publicznej, obejmujące usługi oświaty i wychowania, kutlruy, zdrowia, opieki społecznej, kształcenia, rehabilitacji niepełnosprawnych, sportu i kultury fizycznej, administracji samorządowej, organizacji i stowarzyszeń obronności, porządku i bezpieczeństwa, ubezpieczeń, łączności oraz inne;
11) tereny urządzeń gospodarki rolnej - należy przez to rozumieć tereny wyznaczone na lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą gospodarstw rolnych i procesu produkcji rolnej, obejmujących: zaopatrzenie, skup, zbyt płodów rolnych, usługi napraw i konserwacji, usług mechanizacji, agrotechniczne, lecznictwa zwierząt, ośrodki doradztwa rolniczego;
12) tereny budowlane - tereny przeznaczone w planie na funkcje inne niż rolnicze i leśne;
13) nieuciążliwych formach zagospodarowania - należy przez to rozumieć inwestycje nie zaliczane w przepisach prawnych do szkodliwych dla środowiska i zdrowia ludzi albo mogących pogorszyć stan środowiska oraz obiekty i działalność, której oddziaływanie nie przekracza granic terenu, przeznaczonego na określony rodzaj użytkowania.

ROZDZIAŁ II

USTELNIA W ZAKRESIE STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

§ 5. Struktura funkcjonalno – przestrzenna gminy Mrozy.

Plan wyznacza następujące strefy funkcjonalne na obszarze gminy:

M1 – U – strefa mieszkaniowo-usługowa

Obejmuje ona tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług.

M2 – U – strefa mieszkaniowo-usługowa – warunki zabudowy określone planem szczegółowym

Obejmuje ona tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Warunki zabudowy określone uchwalone planem szczegółowym.

M3 – U – strefa mieszkaniowo-usługowa – warunkowa

Obejmuje ona tereny zabudowy mieszkaniowej przeznaczonej pod skoncentrowane budownictwo jednorodzinne z dopuszczeniem usług nieuciążliwych dla otoczenia. Wymagane jest wykonanie opracowania uszczegóławiającego plan ogólny.

MR – U – strefa mieszkaniowo-siedliskowa

Obejmuje ona tereny zabudowy rolniczej siedliskowej, w której dopuszcza się realizację zabudowy jednorodzinnej i usług.

MR – ML – U – strefa mieszkaniowo-letniskowa

Obejmuje ona tereny zabudowy rolniczej siedliskowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy letniskowej na gruntach klas VI i VIz. Dopuszcza się realizację usług z preferencją usług związanych z obsługą zabudowy letniskowej.

U – M – strefa usługowo-mieszkaniowa

Obejmuje ona tereny zabudowy usługowej oraz zabudowy mieszkaniowej z warunkiem wykorzystania części obiektu na usługi ogólnodostępne związane z obsługą mieszkańców wsi i gminy.

M1 – L – strefa letniskowa

Obejmuje ona tereny zabudowy letniskowej z dopuszczeniem usług związanych z zabudową letniskową.

M2 – L – strefa letniskowa – warunkowa

Obejmuje ona tereny zabudowy letniskowej z dopuszczeniem usług związanych z zabudową letniskową. Wymagane jest sporządzenie opracowania uszczegóławiającego plan ogólny.

SR – ML – U – strefa sportowo-rekreacyjno-letniskowa-warunkowa

Obejmuje ona tereny wypoczynkowo-rekreacyjne, tereny sportu i usług związanych z funkcją sportowo-rekreacyjno-letniskową. Dopuszcza się realizację zabudowy letniskowej na gruntach klas VI i VI z. Wymagane jest sporządzenie opracowania uszczegóławiającego plan ogólny.

P- U – strefa produkcyjno-usługowa

Obejmuje ona tereny przeznaczone do lokalizacji przemysłu, składów, magazynów, baz technicznej obsługi oraz innych zakładów produkcyjnych.

R – strefa rolna

Obejmuje ona tereny upraw polowych, łąk i pastwisk, mniejszych kompleksów leśnych i zalesień.

L – strefa leśna

Obejmuje ona tereny większych kompleksów leśnych oraz grunty wskazane do zalesienia.

E – strefa ekologiczna

Obejmuje ona położone w dolinach Kostrzynia, Witówki tereny użytków zielonych, gruntów ornych, lasów, zalesień i wód powierzchniowych.

§ 6. Ustalenia w zakresie realizacji celów publicznych gminy Mrozy.

W strefach funkcjonalnych plan wydziela liniami rozgraniczającymi tereny technicznej obsługi komunalnej. Obejmują one elementy niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obszaru – tereny głównego układu komunikacyjnego, tereny urządzeń infrastruktury technicznej oraz infrastruktury społecznej (funkcje publiczne).

Plan wyznacza następujące tereny o ustalonych lub postulowanych lokalizacjach na obszarze gminy:

UO – teren usług oświaty,
US – teren usług sportu,
UZ – teren usług zdrowia,
UKs – teren usług kultury sakralnej,
UI – tereny usług innych (remizy OSP),
ZP – tereny zieleni parkowej,
ZCc – tereny cmentarzy czynnych,
W – tereny wód stojących,
PE – tereny powierzchniowej eksploatacji złóż kopalin,
KK – tereny kolejowe,
K – tereny parkingów,
KS – tereny urządzeń obsługi komunikacji samochodowej,
WZ – tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę,
EE – tereny urządzeń elektroenergetycznych,
NOs – tereny urządzeń do odprowadzania ścieków.

§ 7. Ustalenia w zakresie zabudowy i kształtowania ładu przestrzennego na terenie gminy Mrozy.

1. Plan ustala kształtowanie w zakresie zabudowy i ładu przestrzennego według następujących zasad:

- Realizacja planu winna być zgodna z ustaleniami poszczególnych stref funkcjonalnych oraz obowiązującymi ustaleniami w zakresie kształtowania środowiska przyrodniczego i wartości kulturowych.
- Plan zaleca koncentracje zabudowy na terenach określonych w planie zmierzającą w kierunku tworzenia zwartych kompleksów przestrzennych wzdłuż wykształcanych ciągów komunikacyjnych. Działanie takie umożliwi uzbrojenie terenów w infrastrukturę techniczną, wpłynie na podniesienie standardu warunków życia ludności, zapewni ład przestrzenny.
- Ustala się realizacje zabudowy z zachowaniem warunków technicznych określonych prawem budowlanym.
- Ustala się dokonywanie uzgodnień dla inwestycji określonych odpowiednimi przepisami i nakazami planu.
- Plan adaptuje istniejącą zabudowę, dopuszcza jej modernizację i wymianę zlokalizowaną na obszarach innej funkcji niż obowiązująca w planie do czasu realizacji zagospodarowania terenu zgodnie z ustaloną funkcją pod warunkiem nienaruszenia ustaleń dotyczących infrastruktury technicznej z zachowaniem przepisów sanitarnych i ochrony środowiska.
- Ustala się ochronę gruntów leśnych zarówno położonych w granicach strefy leśnej „L", jak i na obszarach innych stref. Obowiązuje zakaz przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, z wyłączeniem terenów, na które uzyskano odpowiednią zgodę.
- W terenach usług oświaty, zdrowia, kultury plan adaptuje istniejącą i dopuszcza lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej jako uzupełnienie funkcji podstawowej.

- Plan zaleca stosowanie w budownictwie form architektonicznych nawiązujących do tradycji regionalnej.
- Zaleca się stosowanie elementów architektury regionalnej poprzez stosowanie dachów dwuspadowych z wysuniętym okapem o nachyleniu połaci dachowych od 30-40^{o}.

2. Dopuszcza się realizację obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i obsługi komunikacyjnej, pod które nie zostały zarezerwowane tereny lub przeznaczony w planie teren nie spełnia określonych wymogów pod warunkiem uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz dokonania uzgodnień określonych przepisami dla danej inwestycji.

3. Plan nie wyznacza ściśle terenów, które mogą być zajęte pod ewentualne poszerzenie dróg oraz inwestycje liniowe (prowadzone poza pasami drogowymi).

Szczegółowy zakres poszerzenia dróg i dokładny przebieg inwestycji liniowych może być określony w projektach technicznych tych obiektów i na ich podstawie należy uzyskać zgodę o zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze.

Plan dopuszcza tworzenie nowych dróg, parkingów nie pokazanych na rysunku planu, niezbędnych w celu realizacji ustaleń planu.

4. Plan wyznacza tereny powierzchniowej eksploatacji złóż kopalin (PE) oraz dopuszcza możliwość czasowego wyłączenia gruntów rolnych (położonych na obszarze strefy rolnej) pod wydobycie kopalin na potrzeby lokalne – pod warunkiem nienaruszenia innych ustaleń planu oraz uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów. W przypadku terenów położonych w granicach Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązuje uzgodnienie przedmiotowej lokalizacji z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad i warunków kształtowania zabudowy w poszczególnych strefach funkcjonalnych gminy Mrozy.

1. Dla strefy mieszkaniowo-usługowej M1 – U ustala się:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna ekstensywna, powierzchnia działki średnio 900 m^2, przy wtórnych podziałach minimalna powierzchnia działki 500 m^2,
- dopuszcza się lokalizację usług oraz innych form działalności gospodarczej, których funkcja nie koliduje z zabudową mieszkaniową oraz uciążliwość zamyka się w granicach użytkowania terenu,
- powierzchnia działki związanej z działalnością usługowo-gospodarczą do 1500 m^2,
- w przypadku lokalizacji usług na działce należy zapewnić odpowiednią powierzchnię komunikacyjną, określoną przepisami szczególnymi,
- w zabudowie mieszkaniowej należy przewidzieć zieleń na min. 20% powierzchni działki, a przy realizacji działalności usługowej i gospodarczej min. 30% pow. działki,
- linie zabudowy zgodnie z ustaleniami tekstu planu w zakresie komunikacji,
- dopuszcza się lokalizację budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy w dobrym stanie technicznym w przypadku zabudowy plombowej,
- wysokość zabudowy – 2 kondygnacje,
- projektowana zabudowa winna nawiązywać charakterem, formą, skalą i gabarytami do zabudowy istniejącej oraz winna być dostosowywana i wkomponowana w krajobraz.

2. Dla strefy mieszkaniowo-usługowej – M2 – U ustala się:

- proponowany podział określony w miejscowym planie szczegółowym zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego (należy przyjąć jako wytyczne do określenia warunków zabudowy za przedmiotowy teren po zrealizowaniu ulicy określonej w w/w planie szczegółowym 7KUL).

3. Dla strefy mieszkaniowo-usługowej warunkowej M3 – U ustala się:

- teren skoncentrowanego budownictwa jednorodzinnego, na którym działalność realizacyjna uwarunkowana jest sporządzeniem opracowania uszczegóławiającego plan ogólny,
- średnia powierzchnia działki – 900 m2,
- zakaz wtórnych podziałów działek o powierzchni 500 m2,
- dopuszcza się lokalizację usług oraz innych form działalności gospodarczej, których funkcja nie koliduje z zabudową mieszkaniową oraz uciążliwość zamyka się w granicach użytkowanego terenu,
- powierzchnia działki mieszkaniowej jednorodzinnej z prowadzeniem działalności usługowej oraz innej formy działalności gospodarczej ~ 1500 m2,
- przy lokalizacji inwestycji związanych z działalnością gospodarczą należy zachować przepisy sanitarne i ochrony środowiska oraz inne przepisy szczególne,
- wysokość zabudowy – 2 kondygnacje oraz do 3 kondygnacji w przypadku nawiązania się do zabudowy sąsiedniej,
- projektowana zabudowa winna nawiązywać charakterem, formą, skalą i gabarytami do zabudowy istniejącej oraz winna być dostosowana i wkomponowana w krajobraz,
- w zabudowie mieszkaniowej należy przewidzieć zieleń na min. 30% powierzchni działki,
- linie zabudowy zgodnie z ustaleniami tekstu planu w zakresie komunikacji,
- dopuszcza się lokalizację budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy w dobrym stanie technicznym w przypadku zabudowy plombowej,
- w przypadku lokalizacji usług i innych form działalności gospodarczej należy zapewnić odpowiednią powierzchnię komunikacyjną, określoną przepisami szczególnymi,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi motoryzacji pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i uzyskania uzgodnień sanitarnych i ochrony środowiska.

4. Dla strefy mieszkaniowo-siedliskowej MR-U ustala się:

- w zabudowie rolniczej - siedliskowej dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- przeciętna powierzchnia działki jednorodzinnej - 900 m^2
- zakaz wtórnych podziałów działek o powierzchni 500 m^2
- dopuszcza się lokalizację usług oraz innych form działalności gospodarczej, których funkcja nie koliduje z zabudową mieszkaniową oraz uciążliwość zamyka się w granicach użytkowanego terenu,
- powierzchnia działki mieszkaniowej-jednorodzinnej z prowadzeniem działalności usługowej oraz innej formy działalności gospodarczej ~ 1500 m^2
- przy lokalizacji inwestycji związanych z działalnością gospodarczą należy zachować przepisy sanitarne i ochrony środowiska oraz inne przepisy szczególne,
- wysokość zabudowy - 2 kondygnacje oraz do 3 kondygnacji w przypadku nawiązania się do zabudowy sąsiedniej,
- projektowana zabudowa winna nawiązywać charakterem, formą, skalą i gabarytami do zabudowy istniejącej oraz winny być dostosowane i wkomponowane w krajobraz,

- w zabudowie mieszkaniowej należy przewidzieć zieleń na min. 20 % powierzchni działki, a przy realizacji działalności gospodarczej na min. 30 % powierzchni działki,
- linie zabudowy zgodnie z ustaleniami tekstu planu w zakresie komunikacji,
- dopuszcza się lokalizację budynków w nawiązaniu do istniejącej zabudowy w dobrym stanie technicznym w przypadku zabudowy plombowej,
- w przypadku lokalizacji usług i innych form działalności gospodarczej należy zapewnić odpowiednią powierzchnię komunikacyjną, określoną przepisami szczególnymi,
- dopuszcza się lokalizację urządzeń obsługi motoryzacyjnej pod warunkiem zachowania przepisów szczególnych i uzyskania uzgodnień sanitarnych i ochrony środowiska.

5. Dla strefy mieszkaniowo-letniskowej MR – ML – U ustala się:

- przyjmuje się i adaptuje ustalenia jak dla strefy mieszkaniowo-siedliskowej MR – U,
- dopuszcza się lokalizację zabudowy letniskowej na gruntach o najniższej bonitacji gleb – VI i VI z,
- dopuszcza się możliwość adaptacji – przekształceń istniejącej zabudowy zagrodowej opuszczonej i zwolnionej, nie zamieszkałej – na zabudowę letniskową,
- dopuszcza się lokalizację wszelkiego rodzaju usług z preferencją usług związanych z rekreacją lub na rzecz obsługi rekreacji,
- powierzchnia działki letniskowej – 1000 m^2, w szczególnych warunkach technicznych minimalna powierzchnia działki letniskowej – 500 m^2 i max. 1500 m^2,
- powierzchnia zieleni na działce letniskowej min. 30%.

6. Dla strefy usługowo-mieszkaniowej U – M ustala się:

- zabudowa usługowa z preferencją dla usług publicznych,
- nakaz wykorzystania części budynków mieszkalnych na usługi ogólnodostępne,
- wysokość zabudowy do 3 kondygnacji,
- dopuszcza się lokalizację budynków w nawiązaniu do istniejącej linii zabudowy w dobrym stanie technicznym w przypadku zabudowy plombowej,
- projektowana zabudowa winna nawiązywać charakterem, formą, skalą i gabarytami do zabudowy istniejącej oraz winna być dostosowana i wkomponowana w krajobraz,
- dopuszcza się lokalizację usług oraz innych form działalności gospodarczej, których funkcja nie koliduje z zabudową usługowo-mieszkaniową oraz uciążliwość zamyka się w granicach użytkowanego terenu.

7. Dla strefy letniskowej M1 – L ustala się:

- dopuszcza się usługi nieuciążliwe z preferencją usług związanych z rekreacją,
- powierzchnia działki letniskowej – 1000 m^2, min. 500 m^2,
- ustala się wprowadzenie zieleni na min. 30% powierzchni działki,
- forma architektoniczna obiektów budowlanych winna być dostosowana do krajobrazu i wkomponowana w otaczającą przestrzeń.

8. Dla strefy letniskowej warunkowej M2 – L:

- wymagane jest sporządzenie opracowania uszczegóławiającego plan ogólny,
- dopuszcza się usługi nieuciążliwe z preferencją usług związanych z rekreacją,
- ustala się obowiązek wprowadzenia zieleni na min. 30% powierzchni działki,
- forma architektoniczna obiektów budowlanych winna być dostosowana do krajobrazu i wkomponowana w otaczającą przestrzeń,
- powierzchnia działki letniskowej – 1000 m^2, minimalna 500 m^2.

9. Dla strefy sportowo-rekreacyjno-letniskowej-warunkowej SR – ML – U ustala się:

- wymagane jest sporządzenie opracowania uszczegóławiającego plan ogólny dla całego obszaru strefy,
- dopuszcza się usługi nieuciążliwe związane z funkcją podstawową sportowo-rekreacyjno-letniskową,
- dopuszcza się realizację zabudowy letniskowej na gruntach najniższych klas VI i Viz,
- powierzchnia działki letniskowej – 1000 m2, minimalna 500 m2,
- obowiązuje nakaz ochrony istniejącego drzewostanu i wprowadzenie zieleni na min. 40% powierzchni,
- istniejące wysypisko śmieci przewiduje się do rekultywacji, a sposób zagospodarowania należy określić w opracowaniu uszczegóławiającym plan ogólny,
- obiekty budowlane należy projektować w sposób zapewniający formę architektoniczną dostosowaną do krajobrazu i otaczającej przestrzeni.

10. Dla strefy produkcyjno-usługowej P – U ustala się:

- dopuszcza się zabudowę mieszkaniową jako uzupełnienie funkcji podstawowej produkcyjno-usługowej wraz z obsługą komunikacyjną,
- uciążliwość obiektów nie może wykraczać poza granice własnej działki lub zespołu działek o podobnej funkcji,
- minimalna powierzchnia działki o funkcji produkcyjno-usługowej – 1000 m2, a w przypadku realizacji zabudowy mieszkalnej jako funkcji uzupełniającej – 1500 m2,
- wysokość zabudowy mieszkaniowej – 2 kondygnacje lub nawiązanie się do istniejącej zabudowy sąsiedniej max. 3 kondygnacje,
- obowiązuje nakaz wprowadzenia zieleni na min. 30% powierzchni terenu,
- obowiązuje uzyskanie pozytywnej opinii sanitarnej oraz służb ochrony środowiska.

11. Dla strefy produkcyjno-technicznej P – T ustala się:

- dopuszcza się lokalizację obiektów uciążliwych pod warunkiem zastosowania urządzeń i technologii ograniczających zanieczyszczenie środowiska oraz uzyskania pozytywnej opinii sanitarnej i służb ochrony środowiska zgodnie z art. 144 ustawy Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 r. (Dz. U. Nr 62, poz. 627) o nie wprowadzaniu gazów lub pyłów do powietrza, mogących spowodować przekroczenie standardów jakości powietrza poza terenem, do którego prowadzący instalację posiada tytuł prawny lub poza granicę obszaru ograniczonego użytkowania,
- uciążliwość nie może wykraczać poza granice strefy produkcyjno – technicznej,
- przy lokalizacji obiektów należy zarezerwować odpowiednią powierzchnię komunikacyjną z określeniem zasad obsługi technicznej – dojścia, dojazdy, załadunek, rozładunek,
- zakaz lokalizacji obiektów mieszkalnych,

- obowiązek zagospodarowania zielenią izolacyjną min. 30% powierzchni użytkowanego terenu.

12. Dla strefy rolnej R ustala się:

- dopuszcza się adaptację i modernizację istniejącej zabudowy zagrodowej oraz jej wymianę w ramach istniejących siedlisk,
- dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych na głębokość 100-150 m od drogi,
- wysokość zabudowy do 2 kondygnacji,
- dopuszcza się realizację specjalistycznych gospodarstw rolnych wzdłuż istniejących i projektowanych ciągów komunikacyjnych,
- linie zabudowy wg ustaleń tekstu planu w zakresie komunikacji,
- dla obszarów związanych z prowadzeniem specjalistycznego gospodarstwa rolnego należy dokonać uzgodnień sanitarnych i ochrony środowiska,
- dopuszcza się realizację urządzeń liniowych oraz obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z zasadami i warunkami określonymi w planie.

§ 9. Ustalenia w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego.

1. Ochrona rezerwatów przyrody.

Nakaz ochrony rezerwatów przyrody (Florianów, Rudka Sanatoryjna, Przełom Witówki, Rogoźnica).

Wokół rezerwatów przyrody plan wyznacza 500 m otulinę, na obszarze której obowiązują:

- zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych dla środowiska powodujących zanieczyszczenie powietrza atmosferycznego, gleby, wód powierzchniowych i gruntowych ponad dopuszczalne normatywy. Wszelkie lokalizacje obiektów uciążliwych dopuszczalne są pod warunkiem zastosowania urządzeń i technologii ograniczających zanieczyszczenie środowiska oraz uzyskanie zgody Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody,
- zakaz prowadzenia działań mogących powodować zmianę stosunków wodnych w rezerwatach. Wszelkie przedsięwzięcia melioracyjne wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

2. Ochrona pomników przyrody.

Obowiązuje ochrona cennych elementów przyrody ożywionej i nieożywionej.

Dotychczas na terenie gminy objęto ochroną 33 pomniki przyrody. Są to:

- dąb szypułkowy - obok remizy w Mrozach o obwodzie 422 cm i wysokości 20 m,
- dąb szypułkowy - ul. Pokoju 10 w Mrozach o obwodzie 414 cm i wysokości 24 m.
- dąb szypułkowy - ul. Pokoju 41 w Mrozach o obwodzie 328 cm i wysokości 21 m,
- dąb szypułkowy - ul. Pokoju 43 w Mrozach o obwodzie 415 cm i wysokości 22 m,
- dąb szypułkowy - ul. Pokoju 43 w Mrozach o obwodzie 390 cm i wysokości 20 m,
- lipa drobnolistna - 11 szt. - obok muru cmentarno-kościelnego w Kuflewie o obwodach 200- 464 cm,
- aleja lipowa - 54 szt. lip drobnolistnych o obwodach 62-280 cm, 1 grab pospolity o obwodzie 170 cm, 1 sosna wejmutka o obwodzie 195 cm, w południowej części parku w Kuflewie,

- aleja w parku w Kuflewie - 21 szt lip drobnolistnych o obwodach 90-432 cm, 9 szt dębów szypułkowych o obwodach 82-410 cm,
- lipa drobnolistna - w parku w Kuflewie o obwodzie 280 cm,
- lipa drobnolistna - w parku w Kuflewie o obwodzie 282 cm,
- lipa drobnolistna - w parku w Kuflewie o obwodzie 164 cm,
- lipa drobnolistna - w parku w Kuflewie o obwodzie 252 cm,
- lipa drobnolistna - w parku w Kuflewie o obwodzie 185 cm,
- dąb szypułkowy - w parku przy szpitalu w Rudce,
- dąb szypułkowy - w parku przy szpitalu w Rudce,
- dąb szypułkowy - w parku przy szpitalu w Rudce,
- dąb szypułkowy - w parku przy szpitalu w Rudce,
- dąb szypułkowy - w parku przy szpitalu w Rudce,
- dąb szypułkowy - w parku przy szpitalu w Rudce,
- dąb szypułkowy - w parku przy szpitalu w Rudce,
- dąb szypułkowy - w parku przy szpitalu w Rudce,
- dąb szypułkowy - przy szpitalu w Rudce, o obwodzie 378 cm i wysokości 20m,
- dąb szypułkowy - przy zabudowaniach w Dębowcach - Rudce, o obwodzie 390 cm i wysokości 22 m,
- lipa drobnolistna - po zachodniej stronie drogi Mrozy - Latowicz, o obwodzie 422 cm i wysokości 28 m,
- jodła pospolita - park przy szpitalu przeciwgruźliczym w Rudce, o obwodzie 294 cm i wysokości 35 m,
- dąb szypułkowy - we wschodniej części wsi Choszcze, o obwodzie 480 cm i wysokości 27 m,
- buk pospolity - w Mrozach, 200 m na północ drogą do Grodziska, o obwodzie 293 cm i wysokości 23 m,
- sosna pospolita - na stoku góry w Grodzisku, o obwodzie 315 cm i wysokości 19 m,
- klon pospolity - w Mrozach, o obwodzie 216 cm i wysokości 22 m,
- dąb szypułkowy - w połud.- zach. części parku w Kuflewie, o obwodzie 400 cm i wysokości 22 m,
- sosna pospolita - w Leśnictwie Pełczanka w oddz. 71d, o obwodzie 278 cm i wysokości 22 m,
- lipa drobnolistna - na działce rolnej w Gójszczu, o obwodzie 400 cm i wysokości 17 m,
- brzoza brodawkowata szt. 10 - aleja przy ul. Pokoju 41 w Mrozach, o obwodach 120-225 cm i wysokości 20-23 m.

- Proponuje się utworzenie 7 dalszych pomników przyrody. Są to:
  - dąb szypułkowy, czteropienny - na gruntach wsi Kruki o obwodzie 540 cm,
  - dzika grusza, dwupienna - na gruntach wsi Kruki o obwodzie 188 i 197 cm,
  - aleja lipowa ok. 20 szt. - przy drodze z Mrozów do Kałuszyna, o obwodach do 250 cm,
  - Dąb - na północ od wsi Lubomin o obwodzie 575 cm,
  - Dąb - przy drodze Dąbrowa - Kuflew o obwodzie 385 cm,
  - aleja lipowa rozdzielona w czterech fragmentach ok. 50 szt. - w Małej Wsi o obwodach 170-250 cm,

- Dąb - w Łukówcu po zachodniej stronie drogi przy północnym skraju zabudowy, obwód 353 cm.

Wprowadza się następujące zakazy:

- wycinania, niszczenia lub uszkadzania drzew,
- zrywania pączków, kwiatów, owoców i liści oraz obcinania gałęzi,
- nacinania, rycia napisów i innych znaków,
- umieszczania tablic, znaków, ogłoszeń i napisów nie związanych z jego ochroną,
- zanieczyszczenia terenu oraz wzniecania ognia w pobliżu obiektu,
- podkopywania drzew i naruszania jakikolwiek sposób terenu, na którym znajduje się obiekt,
- wokół pomników przyrody, tj. drzew chronionych z mocy ustawy z dnia 16 października 1991 r. o ochronie przyrody /art. 13 ust. 1 pkt. 6a, art. 28 oraz art. 32 Dz. U. Z 2001 r. Nr 99 poz. 1079 / ustanowiona jest 15 metrowa strefa ochronna, w której istnieje konieczność uzgadniania z działającym w imieniu Wojewody – Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody wszelkich działań mogących mieć wpływ na w/w obiekty.

3. Ustalenia obowiązujące na terenach objętych Mińskim Obszarem Chronionego Krajobrazu.

Miński Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje swym zasięgiem północną i centralną część gminy. Na terenie tym obowiązują następujące zasady gospodarowania:

- nakaz uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody planów zagospodarowania przestrzennego i programów rozwoju gospodarki rolnej, rybackiej, łowieckiej, zagospodarowania turystycznego oraz decyzji ustalających lokalizację inwestycji przemysłowych, melioracyjnych i związanych z wielkotowarową gospodarką rolną,
- nakaz stosowania w budownictwie form architektonicznych nawiązujących do tradycji regionalnej, nie powodujących dysharmonii z cechami estetycznymi danego obszaru,
- nakaz prowadzenia wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej (skuteczne zwalczenia i likwidacja samowoli budowlanej w granicach obszarów chronionych),
- nakaz prowadzenia wzmożonego nadzoru w zakresie ładu przestrzennego i dyscypliny budowlanej (skuteczne zwalczanie i likwidacja samowoli budowlanej w granicach obszarów chronionych),
- nakaz prowadzenia prac nawadniających i odwadniających teren (melioracji oraz innych przedsięwzięć w tym zakresie w sposób zapewniający zachowanie równowagi biologicznej na obszarach chronionych),
- nakaz prowadzenia wzmożonego nadzoru nad gospodarką wodno-ściekową,
- nakaz wprowadzenia strefy ciszy na określonych obszarach, zwłaszcza łąkowych, leśnych, wodnych,
- zakaz lokalizacji obiektów przemysłowych powodujących zanieczyszczenie wód powierzchniowych i powietrza atmosferycznego ponad dopuszczalne normatywy,
- zakaz pozyskiwania kopalin poza miejscami wyznaczonymi.

Plan wyznacza tereny powierzchniowej eksploatacji złóż kopalin (PE) oraz dopuszcza możliwość czasowego wyłączenia gruntów rolnych (położonych na obszarze strefy rolnej) pod wydobycie kopalin - pod warunkiem nienaruszania innych ustaleń planu oraz uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody i uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów.

- zakaz urządzania pól namiotowych, campingów i parkingów w miejscach nie

przeznaczonych na ten cel,

- zakaz niszczenia gleby, zadrzewień śródpolnych i przydrożnych na obszarach chronionych.

4. Korekta granic MOChK

Proponuje się poszerzenie Mińskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu przez włączenie w granice Obszaru stawów rybnych łącznie z okolicznymi łąkami w dolinie Kostrzynia.

5. Ustalenia obowiązujące na obszarze strefy ekologicznej „E".

Plan wyznacza strefę ekologiczną „E" obejmującą położone w dolinach Kostrzynia, Witówki, Witówki I i Witówki II tereny użytków zielonych, gruntów rolnych, lasów, zalesień i wód powierzchniowych.

Na obszarze strefy ekologicznej plan ustala:

- nakaz maksymalnego pozostawienia terenu w użytkowaniu zbliżonym do naturalnego bądź jego restrukturyzację poprzez wprowadzenie układów ekologicznie stabilizujących,
- nakaz pozostawienia obszaru strefy jako terenu otwartego - nie należy tworzyć jakichkolwiek przegród utrudniających grawitacyjny spływ chłodnego powietrza,
- nakaz zapewnienia przepustów w nasypach kolejowych i drogowych oraz utrzymanie ich drożności w celu umożliwienia migracji flory i fauny w strefie ekologicznej,
- nakaz ochrony przed przekształceniem użytków zielonych w grunty orne,
- nakaz ograniczenia do niezbędnego minimum stosowanie chemicznych środków ochrony upraw rolnych i leśnych, a w szczególności środków toksycznych dla ludności o długim okresie karencji - na terenach przyległych do cieków wodnych w pasie 100 m od brzegów,
- zakaz nawożenia gruntów gnojowicą,
- zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych dla środowiska powodujących zanieczyszczenie wód, gleby, powietrza atmosferycznego,
- zakaz prowadzenia odwodnień terenu bez zgody Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody,
- zakaz lokalizacji miejsc eksploatacji złóż kopalin naturalnych.

6. Ustalenia obowiązujące na obszarze lokalnych ciągów ekologicznych.

Plan wyznacza obszary lokalnych ciągów ekologicznych - charakteryzujące się wysokim potencjałem zasobów biotycznych tworzące systemy powiązań ekologicznych i stanowiące jednocześnie system wentylacyjny terenu.

Na obszarach tych plan ustala:

- nakaz maksymalnego pozostawienia terenów w użytkowaniu zbliżonym do naturalnego,
- nakaz maksymalnego ograniczenia lokalizacji obiektów mieszkalnych i usługowych, ze względu na nieodpowiednie warunki gruntowo-wodne dla posadowienia budynków, niekorzystne warunki klimatyczne, możliwość zanieczyszczenia płytko występujących wód gruntowych. Ewentualne lokalizacje obiektów budowlanych na terenach ciągów ekologicznych należy poprzedzić opracowaniem opinii geotechnicznej, a zabudowę kształtować w sposób umożliwiający grawitacyjny spływ powietrza,
- zakaz lokalizacji obiektów uciążliwych dla środowiska mogących spowodować zanieczyszczenie wód powierzchniowych, gruntowych, gleby, powietrza

atmosferycznego.

7. Ustalenia obowiązujące na obszarze strefy leśnej „L".

Plan wyznacza strefę leśną „L" obejmującą tereny większych kompleksów leśnych oraz gruntów przeznaczonych do zalesienia i innych gruntów związanych z gospodarką leśną.

Na obszarze strefy ustala się:

- nakaz bezwzględnej ochrony terenów leśnych, tj. zakaz uszczuplania powierzchni lasów, niszczenia lub działań osłabiających odporność biologiczną drzewostanów,
- nakaz prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z ustaleniami planów urządzania lasów,
- nakaz zwiększania lesistości gminy poprzez sukcesywne zalesianie gruntów wskazanych w programie zalesień.

§ 10. Ustalenia obowiązujące na całym obszarze gminy.

Na całym obszarze gminy plan ustala:

- zakaz odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do cieków wodnych i rowów melioracyjnych oraz wód gruntowych. Ustala się obowiązek wyposażenia zabudowy mieszkaniowej, usługowej, przemysłowej nie objętej siecią kanalizacyjną w szczelne zbiorniki ścieków,
- zakaz składowania odpadów poza urządzonymi terenami gromadzenia odpadów, zakaz powierzchniowej eksploatacji złóż kopalin poza miejscami wyznaczonymi, nakaz rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych,
- nakaz określenia faktycznego oddziaływania na środowisko obiektów uciążliwych oraz określenia szerokości stref izolacyjnych i sposobów ich zagospodarowania,
- nakaz ochrony istniejących zadrzewień oraz obowiązek wprowadzania nowych, wszędzie tam, gdzie nie będą one w kolizji z istniejącym użytkowaniem rolnym - zwłaszcza wzdłuż dróg i rowów melioracyjnych oraz w strefach izolacyjnych od obiektów uciążliwych,
- nakaz ochrony pomników przyrody oraz zakaz wszelkiej działalności inwestycyjnej w promieniu 15 m od pomników przyrody,
- nakaz ochrony parków (w Kuflewie, Rudce Sanatoryjnej, Dębowcach i Łukówcu). Wszelkie zamierzenia inwestycyjne na terenie parków wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody,
- nakaz objęcia ochroną gruntów leśnych - zarówno położonych w granicach strefy leśnej "L", jak i na obszarach innych stref. Obowiązuje zakaz przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, z wyłączeniem terenów, na które uzyskano odpowiednie zgody (Wojewody lub Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej).

§ 11. Ustalenia w zakresie ochrony wartości kulturowych.

Plan wyznacza na obszarze gminy strefy ochrony konserwatorskiej:

a) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej, obejmująca obiekty wpisane do rejestru zabytków:

- teren zespołu sakralnego parafii p.w. Św. Św. Wojciecha i Mikołaja Biskupów w Jeruzalu,
- teren zespołu sakralnego parafii p.w. Św. Św. Marcina i Mikołaja w Kuflewie,
- teren w granicach zespołu dworsko-parkowego w Kuflewie,
- teren w granicach zespołu dworskiego w Łukówcu,

- teren Zespołu Sanatorium Przeciwgruźliczego w Rudce.

W strefie tej ustala się:

- nakaz zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania terenu, utrzymania istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów roślinności wysokiej, osi widokowych i kompozycyjnych,
- nakaz ochrony układu urbanistycznego oraz poszczególnych obiektów zabytkowych, dla obszarów objętych strefą powinny zostać opracowane szczegółowe plany rewaloryzacji,
- nakaz uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszystkich wydawanych decyzji lokalizacyjnych oraz opracowań projektowych i planistycznych,
- nakaz poprzedzania niezbędnych remontów obiektów badaniami konserwatorskimi oraz przeprowadzenia ich w oparciu o uzgodnioną i zatwierdzoną dokumentację konserwatorską,
- zakaz wznoszenia nowych obiektów kubaturowych,
- nakaz usunięcia obiektów dysharmonizujących znajdujących się na terenie zabytkowym.

b) **strefa ochrony zachowanych elementów zabytkowych,** obejmująca następujące obiekty:

- rynek wraz z otaczającymi pierzejami oraz tereny przylegające do zespołu sakralnego parafii p.w. Św. Św. Wojciecha i Mikołaja Biskupów w Jeruzalu,
- teren przylegający do zespołu sakralnego parafii p. w. Ś w. Ś w. Marcina i Mikołaja w Kuflewie
- zespół dworsko-p arko wy w Kuflewie - strefa obejmuje tereny bezpośrednio przylegające do zabytkowego zespołu,
- zespół budynków dworca kolejowego w Mrozach.

W strefie tej ustala się rygory w zakresie utrzymania zasadniczych elementów rozplanowania istniejącej substancji o wartościach kulturowych oraz charakteru i skali nowej zabudowy nawiązującej do zabytkowej.

W strefie tej ustala się:

- nakaz zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania poprzez utrzymanie istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów, osi widokowych i kompozycyjnych,
- nakaz ochrony zachowanej zabudowy zabytkowej,
- nakaz utrzymania istniejących gabarytów i podziałów parcelacyjnych oraz charakteru zabudowy, szczególnie przy projektowaniu i realizacji zabudowy uzupełniającej,
- zakaz wytyczania nowych ciągów komunikacyjnych,
- nakaz uzgadniania z WKZ wszelkich wydawanych decyzji lokalizacyjnych oraz opracowań projektowych i planistycznych.

c) **strefa ochrony wartości krajobrazu i ekspozycji wartości przyrodniczo - kulturowych,** obejmująca następujące obszary:

- teren cmentarza parafialnego w Jeruzalu,

- teren cmentarza grzebalnego w Kuflewie,
- teren cmentarza parafialnego w Mrozach,
- teren w sąsiedztwie zespołu sakralnego w Kuflewie,
- otoczenie zespołu dworsko-parkowego w Kuflewie,
- Zespół Sanatorium Przeciwgruźliczego w Rudce - strefa obejmuje tereny leśne przylegające do zabytkowego zespołu.

Strefa ta uzupełnia i dopełnia strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej i ochrony zachowanych elementów zabytkowych.

W strefie tej ustala się:

- nakaz ochrony i zachowania istniejącego drzewostanu, w szczególności starodrzewu,
- nakaz uporządkowania przestrzennego i utrzymania obecnie istniejącego sposobu użytkowania,
- zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych,
- nakaz konsultowania i uzgadniania wszelkiej działalności inwestycyjnej oraz prac projektowych i planistycznych z WKZ na etapie koncepcji oraz zatwierdzenia na etapie realizacji.

d) strefa ochrony ekspozycji zespołów i obiektów zabytkowych, obejmująca następujące obiekty:

- widok na kościół parafialny od strony północnej w Jeruzalu.

Strefa ta obejmuje tereny stanowiące zabezpieczenie walorów widokowych oraz właściwej ekspozycji zespołów zabytkowych.

W strefie tej ustala się:

- zakaz lokalizacji jakichkolwiek obiektów kubaturowych,
- zakaz realizacji zwartych nasadzeń wysoką roślinnością,
- wszelkie działania inwestycyjne i projektowe w tej strefie muszą być konsultowane i uzgadniane z WKZ oraz zatwierdzane na etapie realizacji.

e) wykaz pozostałych obiektów, nie wpisanych do rejestru zabytków, pozostających w zainteresowaniu konserwatorskim na terenie gminy Mrozy:

*** Zabytkowe zespoły dworskie, pałacowe i parkowe**

• dwór drewniany - leśniczówka, XIX/XX w. w Jeziorku

*** Zabytkowe obiekty i zespoły sakralne**

- kapliczka murowana z końca XIX w. w Dębowcach,
- kapliczka koło młyna wodnego, murowana z pocz. XX w. w Mrozach,
- kapliczka drewniana z 1851 r. w Woli Rafałowskiej

*** Zabytkowa architektura użyteczności publicznej**

- młyn wodny murowany z pocz. XX w. w Grodzisku,
- wiatrak z XIX w. - Huta,
- dawny Urząd Gminy, obecnie biblioteka, murowany ok. 1920 r. w Jeruzalu,
- kasyno oficerskie, obecnie dom mieszkalny, murowany z końca XIX w. w Mrozach,
- młyn wodny, murowano-drewniany z początku XX w. w Mrozach,
- młyn wodny (tzw. Nożownia), murowany z pocz. XX w. w Mrozach,

- pozostałości młyna wodnego „Dębkowizna", drewniany z końca XIX w. w Mrozach.

* **Zabytkowe obiekty mieszkalne**

- Dębowce - domy drewniane Nr 5, 23, 37, 40, 43, 53, 58,
- Grodzisk - dom drewniany Nr 108,
- Guzew - dom drewniany Nr 3,
- Jeruzal - domy drewniane Nr 4, 29,
- Lubomin - dom drewniany Nr 11,
- Łukówiec - domy drewniane Nr 17, 37, 40,
- Mała Wieś - dom drewniany Nr 74,
- Mrozy - ul. Graniczna Nr l, ul. Kilińskiego Nr 2, 4, 6, 8, ul. Kościelna Nr 7, ul. Mickiewicza Nr 25, 27,77, ul. Pokoju Nr 5, 11, 12, 23, 29, 37, 39, 41, ul. Prusa Nr 6, ul. Szkolna 3a, ul. Tartaczna 3
- Rudka Wieś - domy murowane Nr 43 i 45,
- Wola Rafałowska - domy drewniane Nr 4, 18, 19, 26, 31, 47a, 47b, 56, 59, 74, 93, 107, 109a, domy murowane Nr 76 i 79.

f) strefa ścisłej ochrony zabytków archeologicznych.

Strefa ta obejmuje tereny o rozpoznanej zawartości reliktów archeologicznych, stanowiska o własnej formie terenowej oraz stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru zabytków.

Na terenie gminy Mrozy są to:

- grodzisko wczesnośredniowieczne w Grodzisku,
- zespół dworsko-parkowy w Kuflewie z reliktami domniemanego grodziska.

W obrębie tej strefy:

- wszelkie inwestycje związane z pracami ziemnymi, które naruszają powierzchnie ziemi na głębokość poniżej 0,3 m muszą być poprzedzone badaniami archeologicznymi o charakterze ratowniczym na obszarze zajętym pod inwestycję,
- należy wprowadzić zakaz prowadzenia prac ziemnych oraz wprowadzania na ich obszar obiektów kubaturowych. W szczególnych przypadkach prace ziemne należy poprzedzać badaniami wyprzedzającymi łącznie z przywróceniem terenu do stanu pierwotnego,
- wszelkie zamierzenia dotyczące zagospodarowania tych stref należy uzgadniać z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków na etapie koncepcji,
- wszelkie konieczne prace ziemne na tym obszarze wymagają zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

g) strefa obserwacji archeologicznej.

Strefa ta obejmuje pozostałe stanowiska archeologiczne na terenie gminy Mrozy.

W obrębie tej strefy:

- wszelkie inwestycje kubaturowe, liniowe, drogowe, eksploatacji złóż kopalin naturalnych itp. oraz zmiany w użytkowaniu gruntów należy uzgadniać z WKZ,
- roboty ziemne, związane z uzgodnionymi inwestycjami muszą być prowadzone pod stałym nadzorem uprawnionego archeologa. W przypadku natrafienia podczas w/w nadzorów na ślady obiektów archeologicznych, prace ziemne muszą być przerwane na czas niezbędny do przeprowadzenia archeologicznych prac wykopaliskowych,
- Wojewódzki Konserwator Zabytków w uzasadnionych przypadkach zastrzega sobie prawo do nakazania wyprzedzających badań wykopaliskowych lub od odstąpienia

od nadzoru archeologicznego.

h) wykaz stanowisk archeologicznych na terenie gminy Mrozy.

Nr miejscowość typ stanowiska chronologia uwagi

1. Borki, ślad osadnictwa, neolit,
2. Borki, ślad osadnictwa, wczesna epoka brązu (kultura trzciniecka),
3. Daszew, osada?, wczesna epoka żelaza(kultura grobów kloszowych),
4. Daszew, punkt osadniczy, epoka brązu (kultura trzciniecka),
5. Dębowce, cmentarzysko?, osada?, nieokreślona chronologia,
6. Dębowce, znalezisko luźne, neolit (kultra amfor),
7. Dębowce-Zdrojki, osada?, wczesna epoka brązu (kultura trzciniecka),
8. Dębowce-Zdrojki, znalezisko luźne, neolit (kultura amfor),
9. Dębowce-Zdrójki (Zbójna Góra), grób, chronologia nieokreślona,
10. Grodzisk, grodzisko, wczesne średniowiecze (XI w.), wpis do rej. zabyt.
11. Grodzisk, grób szkieletowy, chronologia nieokreślona,
12. Grodzisk, osada, wczesne średniowiecze,
13. Grodzisk, osada, wczesne średniowiecze,
14. Grodzisk, osada produkcyjna, wczesne średniowiecze,
15. Grodzisk, wieś historyczna, nowożytność,
16. Grodzisk, znalezisko luźne, chronologia nieokreślona,
17. Jeruzal, osada, wczesne średniowiecze,
18. Jeruzal, wieś historyczna, XVI,
19. Kolonia Jeruzal, ślad osadnictwa, epoka kamienia – epoka żelaza,
20. Kołacz, cmentarzysko, epoka brązu (kultura grobów kloszowych),
21. Kołacz, cmentarzysko, okres lateński, ciałopalne - okres rzymski,
22. Kołacz, osada, okres lateński,
23. Kołacz, ślad osadnictwa, okres lateński (kultura grobów kloszowych),
24. Kuflew, grodzisko?, nieokreślona, wpis do rej. zabyt.
25. Kuflew, miasto lokacyjne, 1515, 1521,
26. Kuflew, osada, okres rzymski, nowożytność,
27. Kuflew, osada, okres lateński, XVI,
28. Kuflew, osada, okres rzymski/wczesne średniowiecze/nowożytność,
29. Kuflew, punkt osadniczy, starożytność,
30. Kuflew „Dziedzic”, folwark, nowożytność,
31. Lipiny, cmentarzysko, epoka brązu (kultura grobów kloszowych),

32. Łukówiec, punkt osadniczy, paleolit,
33. Łukówiec, ślad osadnictwa, starożytność,
34. Łukówiec, ślad osadnictwa, paleolit/mezolit,
35. Łukówiec, wielofazowy punkt osadniczy, okres późnolateński/wczesne średniowiecze,
36. Łukówiec, znalezisko luźne, Hallstatt D (kultura łużycka),
37. Łukówiec, wieś historyczna, XVI,
38. Mrozy, skarb, nowożytność,
39. Mrozy, ślad osadnictwa, paleolit,
40. Mrozy, znalezisko luźne, neolit (kultura ceramiki sznurowej),
41. Rudka, grób, chronologia nieokreślona,
42. Rudka, osada, starożytność, nowożytność,
43. Sokolnik, ślad osadnictwa, neolit (kultura ceramiki sznurowej),
44. Wola Rafałowska, wieś historyczna, XVI,
45. Wola Rafałowska, znalezisko luźne, neolit.

§ 12. Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej.

1. Zaopatrzenie w wodę (WZ)

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:

a) przez zorganizowany system wodociągów grupowych:

- - wodociąg „Trojanów", z dwoma studniami głębinowymi (podstawowa gł. 50 m i awaryjna) w Trojanowie o zasobach wodnych dla ujęcia 22,75 m^3/h. Obsługuje wieś Trojanów,
- - wodociąg „Piaseczno", zasilany w wodę z 5 studni zlokalizowanych na terenie Piaseczno (gmina Cegłów) - Kuflew o zasobach łącznie dla całego ujęcia -241 m^3/h. Obsługuje wsie: Mrozy, Wola Rafałowska, Dąbrowa, Mała Wieś, Rudka. Grodzisk, Natolin, Skruda, Lubomin, Guzew, Sokolnik, Kuflew, Kołacz, Jeruzal, Łukówiec i Płomieniec,
- - wodociąg „Topór" z ujęciem we wsi Topór. Zaopatruje w wodę wieś Topór, wodociąg „Lipiny" z ujęciem wody we wsi Lipiny. Zaopatruje w wodę wsie: Lipiny, Dębowce i Borki.

b) przez indywidualne punkty poboru wody (studnie) na obszarach nie zwodociągowanych (wsie Gójszcz i Porzewnica) oraz w zabudowie rozproszonej.

Główną zasadą gospodarki wodno-ściekowej jest ochrona zasobów wód, stanowiących źródło zaopatrzenia ludności i rozwoju gospodarki, pod kątem zabezpieczenia perspektywicznego bilansu potrzeb oraz odnawialności zasobów wód podziemnych. Wokół istniejących i projektowanych ujęć wody dla potrzeb wodociągów należy utrzymać lub wyznaczyć strefy ochronne określone przepisami rozporządzenia MOSZNiL z dnia 5.11.1991 (Dz. U. Nr 116, póz. 504).

Na terenie ochrony bezpośredniej ujęć wód podziemnych oraz powierzchniowych dla wodociągów wiejskich zabronione jest użytkowanie gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody.

Nakazy i zakazy obowiązujące w obrębie istniejących i projektowanych ujęć wody dla wodociągów wiejskich wynikają z ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (Dz. U. Nr 115, póz. 1229).

Na terenie ochrony bezpośredniej ujęć wody należy: odprowadzać wody opadowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody, zagospodarować teren zielenią, odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody. Teren ochrony bezpośredniej należy ogrodzić, oznaczyć i umieścić tablice zawierające informacje o ujęciu wody i zakazie wstępu osób nieupoważnionych.

Na terenach ochrony pośredniej zabronione jest: wprowadzanie ścieków do wód lub do ziemi, rolnicze wykorzystanie ścieków, przechowywanie lub składowanie odpadów promieniotwórczych, stosowanie środków ochrony roślin i nawozów, wykonywanie robót melioracyjnych oraz wykopów ziemnych, lokalizowanie zakładów przemysłowych oraz ferm chowu lub hodowli zwierząt, lokalizowanie magazynów produktów ropopochodnych oraz innych substancji, lokalizowanie składowisk odpadów komunalnych, lokalizowanie cmentarzy oraz grzebanie zwłok zwierząt, mycie pojazdów mechanicznych, urządzanie parkingów i obozowisk.

2. Tereny urządzeń odprowadzania ścieków (NO)

Na terenie gminy funkcjonują:

- - gminna oczyszczalnia ścieków mechaniczno - biologiczna typu BIOBLOK PS-300, o przepustowości 300 m^3/d w Mrozach, obsługująca część wsi Mrozy oraz oczyszczająca ścieki dowożone ze zbiorników bezodpływowych samochodami asenizacyjnymi. Odbiornikiem oczyszczonych ścieków jest rzeka Trytwa.
- - zakładowa oczyszczalnia w Rudce, wymagająca remontu i modernizacji (ścieki nie posiadają wymaganych przepisami parametrów i zrzucane są do rzeki Trytwy).

Przewiduje się zlokalizowanie na terenie gminy jaszcze pięciu oczyszczalni ścieków w Grodzisku, Trojanowie, Małej Wsi, Jeruzalu i Lipinach.

Ustala się następujące zasady odprowadzenia ścieków:

a) na terenach proponowanych do objęcia zbiorowym systemem kanalizacji odprowadzenie ścieków do grupowej kanalizacji sanitarnej zgodnie z opracowaną koncepcją budo wy kanalizacji i oczyszczalni ścieków,

b) na obszarach nie skanalizowanych - indywidualny system odprowadzania ścieków do szczelnych zbiorników ścieków lub przydomowych oczyszczalni,

c) odprowadzanie ścieków technologicznych i deszczowych do systemowej kanalizacji sanitarnej lub do szczelnych zbiorników - wg kryteriów przewidzianych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dn. 20 lipca 2002 r. w sprawie sposobu realizacji obowiązków dostawców ścieków przemysłowych oraz warunków odprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych (Dz. U. Nr 129, póz. 1108).

3. Teren urządzeń składowania odpadów (NU)

Gminne wysypisko odpadów komunalnych znajduje się na gruntach wsi Wola Rafałowska.

Ustała się następujące zasady usuwania odpadów stałych:

d) składowanie odpadów w kontenerach i wywożenie na wysypisko na warunkach określonych przez Urząd Gminy,

e) wprowadzenie selektywnej zbiórki odpadów, umożliwiającej częściowy odzysk surowców wtórnych,

f) na terenach wskazanych na lokalizację wiejskich punktów gromadzenia odpadów obowiązują następujące warunki zagospodarowania:

- urządzenie szczelnego, utwardzonego placu,

- czasowe gromadzenie odpadów bytowych ludności i pochodzących z gospodarstw wiejskich,

- zakaz gromadzenia odpadów toksycznych i niebezpiecznych,

- zagospodarowanie terenu wokół punktu gromadzenia odpadów zielenią średnią i wysoką.

4. Tereny urządzeń obsługi gazownictwa i energetyki cieplnej

W perspektywie przewiduje się gazyfikację gminy przez budowę gazociągu wysokiego ciśnienia średnicy 150 jako odgałęzienia magistrali gazowej wysokiego ciśnienia średnicy 700 „Kobryń - Warszawa" w kierunku gmin Kałuszyn i Mrozy do stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia we wsi Kazimierzów koło Kałuszyna i dalej gazociągu wysokiego ciśnienia o średnicy 100 i stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia we wsi Kruki, skąd siecią gazową średniego ciśnienia gaz doprowadzony będzie do odbiorców.

Wg opracowanej w 1993 r. koncepcji programowej gazyfikacji zakłada się gazyfikację 17 wsi na terenie gminy.

W związku z planowaną gazyfikacją gminy proponuje się następujące zapisy:

- - gazyfikacja jest możliwa, o ile zawarte będzie porozumienie pomiędzy dostawcą gazu i odbiorcą, po spełnieniu kryteriów ekonomicznej opłacalności dostaw,
- - lokalizacja stacji redukcyjnej i zaopatrzenie w gaz przewodowy zgodnie z opracowanym programem gazyfikacji gminy,
- - warunki techniczne jakim powinny odpowiadać sieci gazowe określa Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dn. 30. 07. 2001 r. (Dz. U. Nr 97 z 2001 r.),
- - dla gazociągów powinny być wyznaczone strefy kontrolowane, w których nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji.
  - Szerokość stref kontrolowanych, których linia środkowa pokrywa się z osią gazociągu, powinna wynosić:
    - dla gazociągów podwyższonego ciśnienia i wysokiego ciśnienia o średnicy nominalnej oznaczonej symbolem „DN":
      - - do DN 150 włącznie - 4 m,
      - - powyżej DN 150 do DN 300 włącznie-6 m,
      - - powyżej DN 300 do DN 500 włącznie - 8,0 m,
      - - powyżej DN 500-12 m,
    - dla gazociągów niskiego i średniego ciśnienia - l m.
      - - w liniach rozgraniczających dróg publicznych i niepublicznych stanowiących dostęp z terenów zabudowy mieszkaniowej należy rezerwować trasy dla sieci gazowej,
      - - linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu,
      - - dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach w miejscu uzgodnionym z zarządzającym siecią gazową.

Ustala się rozwój energetyki cieplnej z wykorzystaniem: gazu, energii elektrycznej, oleju

niskosiarkowego i odnawialnych źródeł energii do celów komunalno-bytowych oraz do centralnego ogrzewania budynków.

5. Tereny urządzeń i sieci telekomunikacyjnych

a) adaptuje się istniejące linie telekomunikacyjne,

b) ustala się rozbudowę lokalnej sieci telefonicznej, zgodnie z warunkami technicznymi wydanymi przez operatora.

6. Tereny urządzeń elektroenergetyki

Zasilanie gminy Mrozy energią elektryczną SN 15 kV odbywa się z własnej stacji 110/15 kV, zasilanej dwustronnie liniami WN 110 kV. Zasilanie rezerwowe oparte będzie o stacje istniejące w Kotuniu, Stoczku Łukowskim i Mińsku Mazowieckim.

Ustalenia w zakresie elektroenergetyki:

a) adaptuje się istniejąca na obszarze gminy sieć niskiego i średniego napięcia oraz stacje transformatorowe,

b) dopuszcza się modernizację i rozbudowę sieci i urządzeń na terenach planowanej zabudowy zgodnie z warunkami technicznymi określonymi przez właściwy Zakład Energetyczny,

c) zakłada się doprowadzenie linii niskiego napięcia do wszystkich budynków istniejących i projektowanych ujętych w planie gminy w terenach zabudowy mieszkaniowej, jak również stanowiących zabudowę rozproszoną,

d) realizacja inwestycji winna być poza strefą ochronną linii elektroenergetycznych, zapewniających nie przekraczanie wielkości pola magnetycznego tj. odległości od skrajnych elementów budynków i linii, dla linii o napięciu znamionowym: 110 kV - 14,5 m, 220 kV - 26,0 m, 400 kV - 33,0 m i 750 kV - 65,0 m. Szczegółowy zakres tych stref określa: - Zarządzenie Ministra Górnictwa i Energetyki *z* dn. 28 stycznia 1985 r. - w sprawie szczególnych wytycznych projektowania i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego - Monitor Polski Nr 3 z 1985 r., i Rozporządzenie Ministra Budownictwa i Przemysłu Materiałów Budowlanych z dnia 28 marca 1972 r. - w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy przy wykonywaniu robót budowlano-montażowych i rozbiórkowych - Dz. U. Nr 13 z 1972 r.

W strefie uciążliwości należy wykluczyć inwestycje kubaturowe.

7. Komunikacja.

1) Układ drogowy

a) Wyznacza się tereny tras komunikacyjnych określone liniami rozgraniczającymi z podstawowym przeznaczeniem gruntów pod drogi krajowe (projektowana autostrada A-2), powiatowe i gminne.

b) Na wyznaczonych terenach dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające funkcji :

- urządzeń związanych z eksploatacją tras,
- urządzeń infrastruktury technicznej.

c) Określa się klasy techniczne dróg:

- - projektowana droga krajowa-autostrada A-2-klasa techniczna A.
- - drogi powiatowe klasy technicznej G, Z lub L.

- KDP - 36248 - Mińsk Mazowiecki - Cegłów - Rudnik - Mrozy
- KDP - 36249 - Kałuszyn - Mrozy - Kuflew - Latowicz
- KDP - 36259 - Posiadały - Kiczki - Jeruzal
- KDP - 36316 - Grodzisk - Skruda - Groszki
- KDP - 36317 - Mrozy - Grodzisk - Topór - Lipiny
- KDP - 36318 - Wola Rafałowska - Guzew - Trojanów - Mała Wieś
- KDP-36319-Dąbrowa-Trojanów
- KDP - 36320 - Kuflew - Jeruzal - Borki - Seroczyn
- KDP - 36321 - Jeruzal - Dębowce - Wodynie

- drogi gminne klasy technicznej L lub D.
  - KDG - 3629001 - gr. gminy Cegłów - Wola Rafałowska
  - KDG - 3629002 - od dr. powiat. 36248 - Kruki - gr. gminy Kałuszyn
  - KDG - 3629003 - (dr. 36222 Łączka) - gr. gm. Kotuń - Porzewnica
  - KDG - 3629004 - Lipiny - gr. gm. Wodynie - (Jedlina)
  - KDG - 3629005 - Dębowce - gr. gm. Wodynie - Kamieniec

  KDG - 3629006 - Dębowce - Zdrójki - gr. gminy Wodynie - Kamieniec
  - KDG - 3629007 - Dębowce - Borki
  - KDG - 3629008 - Płomieniec - Kołacz
  - KDG - 3629009 - Kuflew - Jeziorek - dr. 36317
  - KDG - 3629010 - Grodzisk - Gójszcz - gr. gminy Kałuszyn - (Patok)
  - KDG - 3629011 - Gójszcz - gr. gm. Kałuszyn - (dr 3660009 Szymony)
  - KDG - 3629012 - dr. 3629010 - gr. gm. Kałuszyn - (dr 36316 Skruda)
  - KDG - 3629013 - Mrozy - Sokolnik - Liwiec
  - KDG - 3629014 - (Cegłów) - gr. gm. Cegłów - dr nr 36249 Mrozy Połud.
  - KDG - 3629015 - dr. 36249 - Wola Paprotnia - Kruki
  - KDG - 3629016 - dr. 36317 Grodzisk - (dr. 3660009 Szymony)
  - KDG -3629017- Grodzisk - Guzew
  - KDG - 3629018 - Lubomin Duży - Lubomin Mały - Mała Wieś
  - KDG - 3629019 - Guzew - dr. 36317 (Porzewnica)
  - KDG - 3629020 - Topór – Zamoście
  -

d) Należy zachować odpowiednie szerokości drogi w liniach rozgraniczających dla danej klasy technicznej drogi (Rozporządzenie MTiGM z dn. 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie - Dz. U. Nr 43 z 1999 r.). Szerokości rezerwowanych pasów drogowych powinny umożliwiać budowę (modernizację) w/w dróg w pełnych parametrach technicznych, wymaganych dla odpowiedniej klasy wraz z budową węzłów, skrzyżowań i przejazdów drogowych, realizację dróg zbiorczych (towarzyszących) przy drogach o ograniczonej dostępności (drogi klasy GP i S), budowę ciągów ruchu pieszego poza koroną drogi w terenach zabudowy oraz wykonanie optymalnego systemu odwodnienia dróg, obejmującego także urządzenia służące odprowadzeniu wód z pasa drogowego.

Minimalna szerokość drogi w liniach rozgraniczających wynosi:

- poza terenem zabudowy:

kategoria	o przekroju jednojezdniowym	o przekroju dwujezdniowym
A	**-**	**60-70 m**
S	**30 m**	**40-50 m**
GP	**25 m**	**35-45 m**
G	**25 m**	**35 m**
Z	**20 m**	**30 m**
L	**15m**	**—**
D	**15 m**	**-**

- na terenie zabudowy:

kategoria	o przekroju jednojezdniowym	o przekroju dwujezdniowym
S	**-**	**40 m - 50 m**
GP	**30 m**	**40 m -50 m**
G	**25 m**	**35 m -45 m**
Z	**20 m**	**30 m**
L	**12 m**	**-**
D	**lOm**	**-**

e) Szerokość pasa ruchu wynosi w zależności od kategorii drogi:

kategoria	szerokość pasa ruchu [m]	
	poza terenem	na terenie zabudowy
A	3,75	3,50
S	3,50	3,50
GP	3,50	3,50
G	3,00-3,50	3,50
Z	2,75-3,00	3,50
L	2,50-2,75	3,00
D	2,5 -2,75; 3,50 -3,00	2,50 -2,25; 3,50

f) Minimalne odległości obiektów budowlanych od zewnętrznej krawędzi jezdni dla poszczególnych klas dróg wynoszą:

• dla dróg ekspresowych (S), (odległość linii zabudowy liczona od zewnętrznej krawędzi jezdni docelowej drogi dwujezdniowej):

- - budynki mieszkalne i przeznaczone na pobyt ludzi,
- - 90 m dla budynków j ednokondygnacyjnych,
- - 110 m dla budynków wielokondygnacyjnych,
- - 250 m dla budynków szpitali, sanatoriów i innych wymagających szczególnej ochrony.

- pozostałe obiekty budowlane:
  - - 20 m na terenie zabudowy,
  - - 40 m poza terenem zabudowy;
- dla dróg krajowych międzyregionalnych (GP):

* budynki mieszkalne i przeznaczone na pobyt ludzi:
    - 5 O m dla budynków j ednokondygnacyj nych,
    - 70 m dla budynków wielokondygnacyjnych,
    - 200 m dla budynków szpitali, sanatoriów i innych wymagających szczególnej ochrony.

* pozostałe obiekty budowlane:
    - 10 m na terenie zabudowy,
    - 25 m poza terenem zabudowy;

- dla dróg powiatowych:
    - min. 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowy,
    - min. 20,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem zabudowy, (Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych - Dz. U. z 2000 r. Nr 71).
- dla dróg gminnych:
    - min. 6,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni na terenie zabudowy,
    - min. 15,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni poza terenem zabudowy, (Ustawa z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych - Dz. U. z 2000 r. Nr 71).
    -

g) Dostępność projektowanej drogi krajowej - autostrady A-2 oraz jej powiązania z drogami niższych kategorii winny odpowiadać warunkom określonym Rozporządzeniu MTiGM z dn. 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie - Dz. U. Nr 43 z 1999 r.

Ewentualne włączenia do drogi krajowej dla terenów sąsiadujących z tą drogą realizować należy wyłącznie na warunkach uzgodnionych uprzednio z zarządcą drogi tj. GDDKiA - przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

h) Lokalizacja nowych stacji paliw, w tym stacji gazowych jest możliwa po spełnieniu warunków Rozporządzenia MTiGM z 02. 03. 1999 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie (§ 123) oraz Rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 20 grudnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać bazy i stacje paliw płynnych, rurociągi dalekosiężne do transportu ropy naftowej i produktów naftowych i ich usytuowanie.

i) Urząd Gminy przed wydaniem decyzji administracyjnej ma obowiązek uzgodnić z Zarządcą Drogi (GDDKiA) wszelkie sprawy obejmujące zasady:

- podziału lub scaleń gruntów,
- realizacji inwestycji będącej przedmiotem postępowania administracyjnego, w tym: obiektów kubaturowych, obiektów i urządzeń komunikacji kołowej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i uzbrojenia terenu, na terenach sąsiadujących z drogą krajową, w liniach rozgraniczających drogi krajowej oraz w odniesieniu do inwestycji przecinających drogę krajową, w zakresie obejmującym:
    - sytuowanie obiektów budowlanych w stosunku do elementów drogi krajowej,
    - określenie warunków obsługi komunikacyjnej inwestycji (terenu), w tym możliwości realizacji nowego lub przebudowy istniejącego włączenia do drogi krajowej,
    - wpływ inwestycji na stosunki wodne w tym rejonie ze szczególnym

uwzględnieniem warunków odwodnienia pasa drogowego.

-

2) **Sieć kolejowa**

Przez teren gminy przebiega linia kolejowa C-E 20 Kuno wice - Terespol o znaczeniu państwowym, o długości w granicach gminy ok. 9,55 km,.

a) Zakłada się:

- kompleksową modernizację linii C-E 20 Kunowice - Terespol na odcinku Mińsk Mazowiecki - Terespol do roku 2007.

(docelowo - budowa nowego szlaku E20 przystosowanego do dużych prędkości po roku 2015).

8. Przepisy końcowe - eksploatacji infrastruktury technicznej.

Eksploatacja infrastruktury techniczne winna spełniać wymogi - art. 144 i art. 174 ustawy - Prawo Ochrony Środowiska z dn. 27 kwietnia 2001 r. (Dz. U. Nr 62 póz. 627) o zakazie wprowadzania gazów lub pyłów do powietrza, ścieków do wód lub ziemi oraz wytwarzaniu odpadów i powodowaniu hałasu - mogących spowodować przekroczenie standardów jakości środowiska poza terenem, do którego rozporządzający tym obiektem ma tytuł prawny.

ROZDZIAŁ IV
PRZEPISY KOŃCOWE - REALIZACJA PLANU.

§ 13. Podstawą określenia warunków zabudowy dla zamierzenia inwestycyjnego jest suma ustaleń odnoszących się do danego terenu w zakresie określonym:

a) ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno - przestrzennej,

b) przez opracowania specjalistyczne wykonane w oparciu o przepisy szczególne.

§ 14. Dopuszcza się lokalizację budynków po granicy działek z zachowaniem warunków wynikających z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75 poz. 690).

§ 15. Dopuszcza się lokalizację lokalnych sieci i urządzeń mfrastruktury technicznej, jako uszczegółowienie i uzupełnienie systemu obsługi określonego na rysunku planu, w sposób nie kolidujący z podstawowym przeznaczeniem terenu.

§ 16. Przestaje obowiązywać miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego wsi Mrozy oraz gminy Mrozy, zatwierdzony Uchwałą Nr Y/42/94 Rady Gminy w Mrozach z dnia 29.11.1994 r. (Dz. U. Województwa Siedleckiego Nr 13, póz. 167, z dnia 14 grudnia 1994 r.).

§ 17. W zakresie wzrostu cen nieruchomości będącego skutkiem wejścia w życie niniejszego planu, określa się stawkę procentową, służącą naliczaniu wysokości jednorazowej opłaty na rzecz gminy w przypadku zbycia nieruchomości, w wysokości:

a) 0 % wzrostu wartości dla terenów:
   - przewidzianych na lokalizację usług publicznych tj. ochrony zdrowia, oświaty, kultury i administracji, sportu,
   - przeznaczonych pod obiekty infrastruktury technicznej i układ drogowy,
   - przeznaczonych do zagospodarowania o charakterze ekologicznym, w szczególności zalesienia i zadrzewienia,
   - przewidzianych na lokalizację usług turystyki, przewidzianych na lokalizację zabudowy zagrodowej, przewidzianych pod rozwój przedsiębiorczości obsługi rolnictwa.

b) 20 % wzrostu - dla terenów:
   - przewidzianych na lokalizację mieszkalnictwa jednorodzinnego (za wyjątkiem zbycia na rzecz zstępnych, gdzie ustala się opłatę na poziomie 0 stawki procentowej),
   - przewidzianych na rozwój przedsiębiorczości i usług komercyjnych, przewidzianych na lokalizację zabudowy letniskowej.

c) 25 % wzrostu - dla terenów:
   - przeznaczonego pod eksploatację kruszywa.

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 19. Uchwała podlega ogłoszeniu w dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY