UCHWAŁA NR 1/3/2006

RADY GMINY MOKOBODY

z dnia 27 listopada 2006r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. t.j. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z 2002r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 214, poz. 1806, Nr 153, poz. 1271, z 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 116, poz. 1203 i Nr 102, poz. 1055, z 2005r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006r. Nr 17, poz.128, Nr 181, poz. 1337), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, z 2004r. Nr 6, poz. 41 i Nr 141, poz. 1492, z 2005r. Nr 113, poz. 954 i Nr 130, poz. 1087, z 2006r. Nr 45, poz. 319) oraz Uchwały Nr IX/50/03 Rady Gminy w Mokobodach z dnia 21 listopada 2003r. - w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Mokobody, części wsi Bale, części wsi Kapuściaki, Rada Gminy w Mokobodach uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I

USTALENIA DOTYCZĄCE CAŁEGO OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM ROZDZIAŁ 1 USTALENIA OGÓLNE

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Mokobody z częścią wsi Bale i częścią wsi Kapuściaki.

2. Granice planu obejmują obszar określony graficznie na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3.Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

1) załącznik nr 1 - rysunek planu wykonany w skali 1:2000 na urzędowej kopii mapy zasadniczej pozyskanej z państwowego zasobu geodezyjno- kartograficznego wykonanej na podstawie pomniejszenia mapy sytuacyjno- wysokościowej w skali 1:1000;
2) załącznik nr 2 - sposób rozpatrzenia uwag do projektu planu;
3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy.

4. Plan miejscowy jest zgodny ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mokobody przyjętym uchwałą Nr XXIV/169/97 Rady Gminy w Mokobodach z dnia 30 grudnia 1997 r.

§2.1. Ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunkach planu:

1) granice obszaru objętego planem;
2) granice wsi;
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu;
4) linie wewnętrznego podziału na działki budowlane;
5) linie zabudowy nieprzekraczalne;
6) granica obszaru o ograniczonym sposobie użytkowania ;
7) granica strefy „A" pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej;
8) granica strefy „B" ochrony zachowanych obiektów zabytkowych;
9) granica strefy „K" ochrony krajobrazu;
10) granica strefy „E" ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego;
11) granica strefy „OW" obserwacji archeologicznych;
12) obiekty ochrony konserwatorskiej.

2. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą plan wyodrębnia tereny, będące przedmiotem ustaleń, wydzielone na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami literowymi i cyframi, dla których ustala się następujące podstawowe przeznaczenie terenu:

1) MW- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
2) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
3) RM/MN - tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej;
4) U-tereny usług publicznych;

5) UC- tereny zabudowy usług komercyjnych;

6) R - tereny rolne;

7) RE - tereny rolne o walorach przyrodniczych;

8) PU - tereny zabudowy przemysłowo usługowej;

9) ZL - tereny lasów;

10) ZLz - tereny zalesień;

11) ZL/MN- tereny lasów z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

12) ZP - tereny zieleni parkowej;

13) ZI - tereny zieleni izolacyjnej;

14) ZD - tereny ogrodów działkowych;

15) ZC - tereny cmentarzy czynnych;

16) ZCz - tereny cmentarzy zamkniętych;

17) WS - tereny wód podziemnych;

18) KD(Z) - tereny dróg publicznych klasy Z;

19) KD(L) - tereny dróg publicznych klasy L;

20) KD (D)-tereny dróg publicznych klasy D;

21) KDw - tereny dróg wewnętrznych;

22) KP - tereny parkingów;

23) W - tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę;

24) K- tereny urządzeń usuwania nieczystości;

25) EE - wieżowa stacja trafo 15/0,4 kV;

26) EE - słupowa stacja trafo 15/0,4 kV;

27) EN15kV - napowietrzna linia średniego napięcia 15 kV.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu nie wymienione w §2 mają charakter postulowany lub informacyjny.

§3.1. Ilekroć w przepisach uchwały jest mowa o:

1) uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Mokobodach;

2) planie - należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego;

3) rysunku planu - należy przez to rozumieć rysunek, o którym mowa w § 1 ust. 3 pkt 1;

4) ustawie - należy przez to rozumieć przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.);
5) przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz przepisy ograniczające dysponowanie terenami, zawarte w prawomocnych decyzjach administracyjnych;
6) obszarze objętym planem - należy przez to rozumieć obszar w granicach planu przedstawionych na rysunku planu;
7) terenie - należy przez to rozumieć teren o określonym w planie przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolami literowymi i cyfrowymi;
8) działce budowlanej - należy przez to rozumieć nieruchomość lub taką jej część, która w wyniku ustaleń planu została przeznaczona pod zabudowę, której parametry, dostęp do drogi publicznej i infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wg przepisów odrębnych;
9) przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
10) przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie dopuszczalne na powierzchni nie większej niż 30% terenu, o którym mowa w pkt 9, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe;
11) nieprzekraczalnych liniach zabudowy - należy przez to rozumieć granicę usytuowania budynków względem krawędzi jezdni, linii rozgraniczających drogi lub istniejących budynków - z pominięciem balkonów, loggi i wykuszy wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1 m oraz wysuniętych lub cofniętych elementów wejścia do budynku;
12) budynku usługowo-mieszkalnym - należy przez to rozumieć budynek z lokalami usługowymi (usługi nieuciążliwe) minimum na pierwszej kondygnacji i lokalami mieszkalnymi w pozostałej części budynku;
13) usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach oraz urządzenia przeznaczone do działalności usługowej, których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych standardów jakości środowiska poza terenem własnym;
14) usługach publicznych -należy przez to rozumieć obiekty budowlane, pomieszczenia w budynkach o innych funkcjach oraz urządzenia przeznaczone do obsługi ludności

w zakresie publicznej: administracji, oświaty, zdrowia i opieki społecznej oraz bezpieczeństwa publicznego;

15) produkcji i usługach - należy przez to rozumieć obiekty budowlane i urządzenia służące działalności produkcyjnej lub usługowej, w tym zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko według przepisów odrębnych;
16) uzupełnianiu istniejącej zabudowy - należy przez to rozumieć budowę nowego obiektu budowlanego na działce zabudowanej, a także rozbudowę i nadbudowę obiektów istniejących;
17) wysokości zabudowy- należy przez to rozumieć wysokość od poziomu terenu przy najniżej położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku do najwyżej położonej krawędzi dachu lub zbiegu połaci dachowych;
18) obiekcie małej architektury - należy przez to rozumieć niewielkie obiekty budowlane, w szczególności:
    a) kultu religijnego np. kapliczki, krzyże, figury,
    b) architektury parkowej, np. pomniki, fontanny, altany,
    c) słupy ogłoszeniowe;
19) froncie działki - należy przez to rozumieć część działki budowlanej, która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
20) zieleni urządzonej - należy przez to rozumieć powierzchnię zieleni zagospodarowaną poprzez drzewa, krzewy, zadarnienia, a także trawniki, klomby kwiatowe i oczka wodne tworzącą uporządkowaną całość i zharmonizowaną z zabudową.

2. Pojęcia: budynek mieszkalny jednorodzinny, zabudowa jednorodzinna, zabudowa, zagrodowa, kondygnacja, powierzchnia biologicznie czynna - należy rozumieć jak w § 3 Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002 r. Nr 75, poz. 690 z późn. zm.).
3. Pojęcia: droga, ulica - należy rozumieć jak w Art. 4 ustawy z dnia 21 marca 1985r. o drogach publicznych (Dz. U. t.j. z 2004 r. Nr 204, poz. 2086, z późn. zm.).

ROZDZIAŁ 2
USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 4. 1. W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego plan wyznacza:

1) istniejące i projektowane tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej przeznaczonej do realizacji budownictwa jednorodzinnego, zabudowy zagrodowej dla rolników oraz dopuszcza wszelkiego rodzaju usługi w obrębie terenów budowlanych, zgodnie z zapotrzebowaniem inwestorów do których odnosi ustalenia szczegółowe;
2) tereny przeznaczone do realizacji celów publicznych, ponadlokalnych i lokalnych, obejmujących m.in. tereny ulic, placów i dróg publicznych oraz urządzeń obsługi ruchu, tereny urządzeń infrastruktury technicznej, tereny usług publicznych i usług komercyjnych;
3) granice i zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie ze względów przyrodniczych, kulturowych bądź krajobrazowych;
4) zasady i warunki scalania i podziału terenów na działki budowlane;
5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, ze szczególnym uwzględnieniem zasad architektonicznych form budynków, z zachowaniem regionalnej historycznej skali, charakteru zabudowy i struktury zespołów zabudowy oraz w odniesieniu do obszarów wskazanych do ochrony konserwatorskiej, z uwzględnieniem wymagań konserwatorskich.

2. Plan ustala określone linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach wynikających z istniejących zasad zagospodarowania terenu.

3. Plan dopuszcza zabudowę zagrodową na terenach oznaczonych symbolem R, pod warunkiem, że działka posiada dojazd, tj. połączenie z drogą publiczną.

obiektów i urządzeń służących wyłącznie gospodarce rolnej, w tym zabudowy zagrodowej dla gospodarstw rolnych, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie.

§5.1. Ustala się ochronę następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:

1) system terenów otwartych tworzony przez lasy, tereny rolne, w tym tereny o walorach ekologicznych związane z ciekami wodnymi oraz zielenią;

2) historyczny układ urbanistyczny objęty strefami ochrony konserwatorskiej „A" i „B”[M]
3) wykształcone linie zabudowy, w tym zabudowy pierzejowej;
4) tereny zieleni izolującej tereny mieszkaniowe od obiektów uciążliwych.

2. Ustala się kształtowanie następujących elementów zagospodarowania przestrzennego:

1) zwarta struktura terenów budowlanych, w tym:
   a) o przeważających funkcjach usługowych - w centrum wsi,
   b) o przeważających funkcjach: produkcyjnych, składowych, obsługi i produkcji rolnej;
2) historyczny rynek i przyrynkowy zespół budowlany objęty strefą konserwatorską „A" i „B” - wg ustaleń § 14 i § 15;
3) przestrzenie publiczne - wg ustaleń § 19;
4) zakaz stosowania ogrodzeń betonowych w strefach konserwatorskich „A”;
5) parametry działek budowlanych i dróg wewnętrznych - wg § 20 i § 22;

3. Zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów o różnym przeznaczeniu ustalono w Dziale II.

ROZDZIAŁ 3 USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU , W TYM DOTYCZĄCE OBIEKTÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

§ 6. 1 . W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego plan ustala :

1) nakaz gospodarowania zgodnego z zasadami obowiązującymi dla Siedlecko- Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz obszaru specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, określonymi w przepisach odrębnych;
2) zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, pojedynczych drzew, zadrzewień śródpolnych, przydrożnych oraz zieleni łęgowej;
3) ochronę drzew uznanych za pomniki przyrody;
4) ochronę doliny rzeki Liwiec;
5) ochronę terenów leśnych zarówno kompleksów jak i małych izolowanych lasów rozproszonych wśród terenów rolnych;
6) obowiązek prowadzenia gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) utrzymanie dobrego stanu czystości wód powierzchniowych i podziemnych poprzez:
   a) budowę sieci wodociągowych,
   b) realizację gminnej oczyszczalni ścieków,
   c) budowę sieci kanalizacyjnej.

§ 7. 1. Nakaz wyposażenia obszarów zabudowy w zorganizowane systemy wodnokanalizacyjne z odprowadzaniem ścieków do oczyszczalni gminnej lub do przydomowych oczyszczalni.

1) do czasu realizacji systemu kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych, okresowo opróżnianych transportem asenizacyjnym dowożącym ścieki do punktu zlewnego oczyszczalni;
2) ścieki technologiczne, przed odprowadzeniem do systemu kanalizacji sanitarnej lub zrzutem do punktów zlewnych, należy doprowadzić do stanu odpowiadającego przepisom odrębnym w zakresie wprowadzania ścieków przemysłowych do komunalnych urządzeń kanalizacyjnych. Obowiązek powyższy spoczywa na producencie ścieków.

§8. 1. Na terenach zabudowy mieszkaniowej, usług publicznych oraz usług komercyjnych obowiązuje:

1) zakaz lokalizacji obiektów o funkcji produkcyjnej oraz zakaz lokalizacji innych obiektów, w tym usługowych, mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dla podstawowej funkcji terenu;
2) zakaz adaptacji istniejących obiektów dla funkcji mogących powodować stałe bądź okresowe uciążliwości dia podstawowej funkcji terenu;
3) ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i inne nie może wykraczać poza teren lokalizacji obiektu;
4) nakaz zapewnienia na każdej działce warunków do wstępnej segregacji odpadów, a następnie wywóz na gminne składowisko odpadów w Balach lub przez inny podmiot wskazany przez gminę.

§ 9. Dopuszcza się, na terenie objętym planem poziomy hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi.

§10. Postępowanie w sprawie wydawania decyzji dotyczących inwestycji zaliczonych

do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu może być wymagane, powinno być zgodne z warunkami określonymi w przepisach odrębnych.

§ 11.1. Ustala się ochronę terenów leśnych, dopuszczając wyłącznie terenu z produkcji leśnej na zasadach określonych w planie.

2. Ustala się ochronę terenów rolnych o walorach ekologicznych, pełniących funkcję korytarzy ekologicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolem RE, których przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania ustalono w Dziale II .

3. Ustala się na całym obszarze planu zakaz lokalizowania zakładów stanowiących zagrożenie dla życia i zdrowia ludzi, w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii oraz zakładów o produkcji wodochłonnej.

ROZDZIAŁ 4 USTALENIA W ZAKRESIE OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

§ 12. 1. Plan ustala adaptację i ochronę obiektów wpisanych do wojewódzkiego rejestru zabytków:

1) Kościół parafialny p.w. św. Jadwigi, mur., 1798-1818, arch. Jakub Kubicki, restaur. 1896, Nr rej. 64/342 z dnia 02.02.1962r.
2) Dzwonnica przykościelna, drewn. Ok. 1766, restaur. 1913 r. oszalowana 1932r. , Nr rej. 64/342 z dnia 02.02.1962r.

2. Wszelkie prace przy obiektach wymienionych w ust. 1 winny być prowadzone zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13.1.Ustala się ochronę następujących obiektów zabytkowych będących w ewidencji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:

1) Plebania przy kościele parafialnym, drewn., 2 poł. XIX w. Ul. Ks. Brzóski;
2) Dom nr 18, drewn., 2 poł. XIX w;
3) Dom nr 31, drewn., ok. 1990 r;
4) Dom nr 38, drewn., 2 poł. XIX w;

5) Dom nr 44, drewn., ok. 1903r.;

6) Dom nr 45, drewn., pocz. XX w.

Ul. Ossolińskich

7) Dom nr 9a, drewn. Ok. 1900 r.

Ul. Siedlecka

8) Dom nr 6, drewn., XIX/XX w.

9) Dom nr 20, drewn., I. 20-XX w.

10) Dom nr 56, drewn., pocz.

XX w Ul. Młynarska

11) Młyn motorowy, mur., I.30-XX w.

2. Dla obiektów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje:

1) utrzymanie zasadniczych parametrów bryły, elementów detalu architektonicznego oraz stolarki okiennej i drzwiowej;
2) wszelkie prace modernizacyjne wymagają wytycznych konserwatorskich;
3) rozbiórka budynku może być dokonana po wykonaniu dokumentacji inwentaryzacyjnej.

§14. 1. Ustala się strefę konserwatorską „A" - pełnej ochrony historycznej struktury przestrzennej, obejmującej płytę historycznego Rynku, obecnie Placu Chreptowicza z blokiem zabudowy przyrynkowej oraz zespół kościoła parafialnego.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 wszelka działalność inwestycyjna winna być prowadzona zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. W strefie wymienionej w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania:

1) zakaz wznoszenia jakichkolwiek obiektów kubaturowych z wyłączeniem bloku zabudowy przyrynkowej;
2) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów roślinności wysokiej, osi widokowych i kompozycyjnych;
3) zachowanie istniejących podziałów parcelacyjnych;
4) zakaz wytyczania nowych ciągów komunikacyjnych.

4. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się nakaz utrzymania istniejących linii zabudowy w północnym bloku przyrynkowym Placu Chreptowicza.

5. Ustala się zakaz ruchu tranzytowego pojazdów ciężkich w obszarze Placu Chreptowicza.

6. Ustala się budowę linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych jako kablowe.

7. W zakresie intensywności zabudowy ustala się zabudowę rozluźnioną, oraz dopuszcza się zabudowę zwartą.

u

8.Obiekty w otoczeniu Placu Chreptowicza powinny pełnić funkcję usługową i usługowo-mieszkaniową.

9. Dopuszcza się lokalizację parkingów w północnej części Placu Chreptowicza, wzdłuż całej długości pierzei bloków zabudowy rozciągającej się na wschód od kościoła parafialnego.

10. W strefie wymienionej w ust. 1 ustala się warunki i standardy dotyczące kształtowania zabudowy:

1) dopuszcza się realizację budynków typu kamienicowego;
2) wysokość budynków - do 2 kondygnacji plus poddasze użytkowe;
3) dachy spadowe;
4) pokrycie dachów dachówką, gontem oraz blachą dachówkopodobną lub tworzywami sztucznymi imitującymi dachówkę czy gont;
5) projektowanie otworów okiennych z podziałem nawiązującym do tradycyjnego, np. dwuskrzydłowe, sześciodzielne lub dwuskrzydłowe z nadślemieniem; drzwi tradycyjne, płycinowe jedno i dwuskrzydłowe.

11. Na terenie wymienionym w ust. 1 należy zachować uwarunkowania dotyczące kształtowania zieleni:

1) zakaz nasadzeń wysokich drzew na płycie Placu Chreptowicza. Rosnące obecnie wysokie drzewa zarówno na terenie parku utworzonego w zachodniej części, jak i przy ciągu ulicznym w części północno-wschodniej, pozostawić do śmierci biologicznej;
2) zaleca się utworzenie szpaleru drzew średniej wysokości przy pierzei północno-wschodniego bloku zabudowy Placu Chreptowicza;
3) dopuszcza się nasadzenie drzew średniej wysokości, o odpowiednio kształtowanych koronach, przy wszystkich pierzejach Placu Chreptowicza;
4) na płycie rynku, tj. poza obszarem przypierzejowym dopuszcza się zieleń niską;
5) adaptuje się wysokie drzewa liściaste rosnące wokół kościoła parafialnego z postulatem utrzymywania ich w należytym stanie wegetacyjnym.

12. Na terenie wymienionym w ust. 1 dopuszcza się małą architekturę w postaci:

1) wcześniej wzniesionych pomników, figur i krzyży;
2) realizację małych form architektonicznych o funkcji dekoracyjnej, jak: fontanna czy studnia ze stylowym drewnianym zadaszeniem;
3) lokalizację betonowych słupów ogłoszeniowych na planie koła.

13. Zaleca się wprowadzenie na całej powierzchni placu rynkowego jednolitej

posadzki z szarej kostki granitowej lub polbruku, tzw. „bruk rzymski”.

14. Postuluje się wykonanie nawierzchni chodników wokół placu rynkowego z polbruku.

15. Zakazuje się wykonywania nawierzchni chodników z asfaltu.

16. Zaleca się zróżnicowanie poziomów placu rynkowego i chodnika wokół niego poprzez wyraźne wyniesienie chodnika oraz obramowanie go krawężnikami.

17. Oświetlenie winno być wykonane w systemie kablowym. Zaleca się wymianę obecnego oświetlenia na latarnie stylowe. Preferuje się latarnie uliczne w typie pastoralnym lub kandelabrowym.

18. Zaleca się montowanie reklam nie na elewacjach, lecz na wysięgnikach. Dopuszcza się możliwość ustawiania reklam mocowanych na tzw. kozłach, w obrębie chodników, przeciwwskazania dotyczą trwałych konstrukcji kilkukondygnacyjnych. Forma i kolorystyka reklam powinna być zestrojona *z* klimatem zabytkowego centrum miejscowości.

§ 15. 1. Ustala się strefę konserwatorską „B” - ochrony zachowanych elementów zabytkowych, obejmującą historyczne rozplanowanie miejscowości wraz z cmentarzem parafialnym w Mokobodach.

2. Na terenach wymienionych w ust. 1 wszelka działalność inwestycyjna winna być prowadzona zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. W strefie wymienionej w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

1) zachowanie zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, tj. utrzymanie istniejącej sieci dróg, alei, szpalerów roślinności wysokiej, osi widokowych i kompozycyjnych;
2) dopuszcza się realizację nowej zabudowy w zależności od jej funkcji, z wymogiem dostosowania jej do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły zabudowy, przy jednoczesnym założeniu harmonijnego współistnienia elementów kompozycji historycznej i współczesnej;
3) zachowanie istniejących podziałów parcelacyjnych;
4) zakaz wytyczania nowych ciągów komunikacyjnych;
5) w strefie tej ochronie podlega historycznie ukształtowana sieć komunikacyjna;
6) ochronie podlegają historyczne szerokości działek położonych po obydwu stronach ulic: Ks. Brzóski, Ossolińskich, Siedleckiej;
7) zaleca się wymienić na kablowe, napowietrzne linie telefoniczne i energetyczne przechodzące nad jezdnią ul. Siedleckiej;

8) utrzymanie zabudowy rozluźnionej z zapleczami gospodarczo-ogrodowymi;
9) zabudowa na tym obszarze winna pełnić funkcję mieszkalną i mieszkalno-usługową;
10) należy utrzymać dotychczasowe gabaryty - budynki do 2 kondygnacji z dopuszczeniem poddasza użytkowego;
11) zalecane stosowanie dachów dwuspadowych i dwuspadowych z naczółkami;
12) pokrycie dachów dachówką, gontem oraz blachą dachówkopodobną lub tworzywami sztucznymi imitującymi dachówkę czy gont;
13) otwory okienne winny nawiązywać kształtem do otworów występujących w starych budynkach, łącznie z podziałami kwaterowymi np. dwuskrzydłowe sześciopolowe lub dwuskrzydłowe;
14) zaleca się realizację budynków tynkowanych na gładko o stonowanej pastelowej kolorystyce;
15) zakazuje się lokalizacji obiektów przemysłowych oraz budownictwa wielorodzinnego wielkopłytowego.

4. Dla strefy „B” wymienionej w ust. 1 obowiązują uwarunkowania dotyczące kształtowania zieleni:
1) zieleń skoncentrowana wokół budynków w zabudowie wsi Mokobody, winna mieć charakter roślinności średnio wysokiej;
2) postuluje się nasadzenia przy chodnikach ulic drzew niskich o kształtowanych koronach.

5. Dla strefy „B” wymienionej w ust. 1 obowiązują uwarunkowania dotyczące małej architektury:
1) ogrodzenia od strony ulic należy projektować w postaci niskich, drewnianych płotków sztachetowych lub wykonanych z elementów metalowych. Należy unikać ogrodzenia z siatki metalowej;
2) bramy w przejazdach na posesję projektowane indywidualnie, drewniane lub z metalowych elementów;
3) zaleca się stosowanie słupów ogłoszeniowych betonowych lub imitujących betonowe na planie koła.

6. Dla strefy „B” wymienionej w ust. 1 obowiązują uwarunkowania:
1) akceptuje się asfaltowe nawierzchnie ulic we wsi Mokobody;
2) zakazuje się wykonywania nawierzchni chodników z asfaltu;
3) dopuszcza się nawierzchnie chodników z kostek betonowych, tzw. „polbruk”;

4) wszelkie reklamy winny być umieszczone na wysięgnikach, a nie montowane na elewacjach. Kolorystyka i forma zestrojona z wnętrzami architektoniczno- urbanistycznymi.

§16. 1. Ustala się strefę konserwatorską „K" - ochrony krajobrazu, obejmującą teren przy cmentarzu parafialnym oraz teren pomiędzy zespołem kościoła parafialnego, a cmentarzem parafialnym wzdłuż ul. Cmentarnej.

2.W strefie „K" wymienionej w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

1) zachowanie istniejącego drzewostanu;
2) utrzymanie istniejącego użytkowania;
3) nie wprowadzanie zwartych nasadzeń zielenią wysoką;
4) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
5) postuluje się szpalerowe nasadzenia jednorodnych drzew liściastych po obu stronach ul. Cmentarnej, aby utworzyć aleję pomiędzy kościołem parafialnym, a cmentarzem.

§ 17. 1. Ustala się strefę konserwatorską „E" - ochrony ekspozycji zespołu zabytkowego, obejmującą widok na kościół parafialny z ul. Siedleckiej (z drogi Siedlce- Węgrów) w kierunku północnym.

2. W strefie „E" wymienionej w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

1) wprowadza się zakaz zwartych nasadzeń wysoką roślinnością;
2) zakazuje się wznoszenia wysokich kominów i wież.

§ 18. 1. Ustala się strefę konserwatorską „OW" - obserwacji archeologicznych, oznaczoną na rysunku planu.

2. W strefie „OW" wymienionej w ust. 1 obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych na obszarze dawnego cmentarza żydowskiego;
2) wszelka działalność inwestycyjna naruszająca grunt na głębokość większą niż 0,3 m winna być prowadzona zgodnie z przepisami o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

ROZDZIAŁ 5
USTALENIA DOTYCZĄCE PRZESTRZENI PUBLICZNYCH, TERENÓW PRZEKSZTAŁCEŃ

§ 19. 1. Ustalenia dotyczące obszaru wymagającego przekształceń przestrzeni publicznych oraz rehabilitacji zabudowy i infrastruktury technicznej - przeznaczonego do rewitalizacji:

1) ustala się nakaz przekształceń na Placu Chreptowicza zgodnie z ustaleniami strefy - konserwatorskiej „A";

2) ustala się nakaz rehabilitacji zabudowy dla terenów położonych w zasięgu strefy konserwatorskiej „A" ■

2. Ustalenia dotyczące rekultywacji i ukształtowania terenu zieleni parkowej o symbolu ZP:

1) zagospodarowanie zielenią parkową różnej wysokości;

2) dopuszcza się lokalizowanie obiektów małej architektury i urządzeń sportowo-rekreacyjnych oraz zbiornika wodnego na cele rekreacyjne.

3. Ustalenia dotyczące kształtowania przestrzeni publicznej ulic:

1) ustala się kształtowanie zieleni ulicznej w postaci niskich drzew, trawników i klombów kwiatowych.

ROZDZIAŁ 6
USTALENIA DOTYCZĄCE SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI

§ 20. 1. Adaptuje się istniejące scalanie i podziały na działki budowlane.

2. Ustala się następujące zasady scalania i podziału terenów na nowe działki budowlane:

1) wydzielona działka budowlana musi umożliwiać funkcjonalne jej zagospodarowanie, a w szczególności zapewniać:

a) dostęp do drogi publicznej,

b) usytuowanie budynków i obiektów zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) możliwość przyłączenia budynków do sieci elektroenergetycznej, wodociągowej i kanalizacji sanitarnej z wyjątkiem zabudowy techniczno-produkcyjnej i rolniczej,

w której dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków, wg ustaleń § 23,

d) niezbędną powierzchnię parkingową;

2) minimalna szerokość wydzielonych dróg wewnętrznych - min. 6 m;

3) dopuszcza się podziały wtórne istniejących działek budowlanych;

4) wydzielenie nowych działek budowlanych oraz wtórne podziały działek istniejących przylegających do dróg publicznych wymagają równoczesnego wydzielenia części pasa drogowego;

5) działki i zespoły działek, których kształt lub wielkość uniemożliwia zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu należy scalić i wtórnie podzielić.

3. Na rysunku planu oznaczono linie wewnętrznego podziału na działki budowlane w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej. Uściślenie linii podziału nastąpi na etapie geodezyjnego projektu podziału lub scalenia i podziału nieruchomości.

4. Dopuszcza się tworzenie działek będących wielokrotnością działek, o których mowa w ust. 3.

5. Parametry nowo wydzielanych działek budowlanych w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej:

1) minimalna szerokość frontu działki przylegającej do drogi publicznej:

a) dla zabudowy wolnostojącej - min. 18 m,

b) dla zabudowy bliźniaczej - min. 12 m,

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek pod zabudowę:

a) mieszkaniową, usługową i mieszkaniowo-usługową:

- wolnostojącą - min. 700 m^2,

- bliźniaczą - min. 500 m^2,

b) zagrodową i produkcyjną - min. 1200 m^2.

ROZDZIAŁ 7 USTALENIA W ZAKRESIE KOMUNIKACJI

§21. 1 .Ustala się podstawowy układ komunikacyjny, który w obrębie planu tworzyć będą drogi publiczne oznaczone na rysunku planu symbolami:

1) KD(Z) - droga wojewódzka klasy Z (zbiorczej);

2) KD(L) - drogi powiatowe klasy L (lokalnej);

3) KD (D)- drogi gminne (dojazdowe);

4) KDw - drogi wewnętrzne.

2. Dojazdy do siedlisk rolniczych i obiektów związanych z gospodarstwem rolnym, położonych poza terenami zabudowy, powinny być realizowane w postaci dojazdu wewnętrznego w obrębie własnego gospodarstwa rolnego.

§22. 1. Ustala się następujące parametry techniczne dla drogi wojewódzkiej 696 klasy „Z" oznaczonej na rysunku plany symbolem KD(Z):

1) szerokość w liniach rozgraniczających - min.20,0 m;
2) szerokość jezdni - min. 7,0 m;
3) dopuszcza się szerokość pasa drogowego wg stanu istniejącego w terenach istniejącej zabudowy.

i

2. Ustala się następujące parametry techniczne dla dróg powiatowych klasy „L" oznaczonych na rysunku planu symbolami 36339KD(L); 36338KD(L); 36340KD(L) 36341 KD(L);

1) szerokość w liniach rozgraniczających - min. 15,0 m;
2) szerokość jezdni - min. 6,0 m;
3) poszerzenie pasa drogowego do wymaganych szerokości symetrycznych względem osi drogi.
4) dopuszcza się szerokość pasa drogowego wg stanu istniejącego w terenach istniejącej zabudowy.

3. Ustala się następujące parametry techniczne dla dróg gminnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1-^24 KD (D);

1) szerokość w liniach rozgraniczających - min. 10,0 m;
2) szerokość jezdni - min. 6,0 m;
3) poszerzenie pasa drogowego do wymaganych szerokości symetrycznych względem osi drogi;
4) dopuszcza się szerokość pasa drogowego wg stanu istniejącego w terenach istniejącej zabudowy.

4. Adaptuje się parametry techniczne dla dróg wewnętrznych oznaczony na rysunku planu symbolami 1KDw -19 KDw według stanu istniejącego.

1) szerokość w liniach rozgraniczających - min. 6,0 m;

2) dopuszcza się szerokość pasa drogowego wg stanu istniejącego w terenach istniejącej zabudowy.

5. Ustala się minimalne wartości wskaźników miejsc postojowych dla nowej zabudowy:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (zagrodowa) -2 miejsca
2) zabudowie mieszkaniowa wielorodzinna - 1 miejsce na 1 mieszkanie,
3) biura i urzędy na 100m^2 powierzchni użytkowej - od 3 do 10 stanowisk,
4) obiekty handlowe na 100m^2 powierzchni użytkowej - od 3 do 8 stanowisk,
5) inne obiekty usługowe na 100m^2 powierzchni użytkowej - 5 stanowisk
6) dla 100 osób zatrudnionych - 35 stanowisk,
7) dopuszcza się inne wskaźniki miejsc postojowych po przeprowadzeniu indywidualnej analizy funkcji zabudowy i zagospodarowania terenu,
8) jeżeli ze względu na rozmiary działki przeznaczonej pod zabudowę usługową lub mieszkaniowo-usługową, nie jest możliwe urządzenie miejsc postojowych na jej terenie, dopuszcza się korzystanie z urządzonych miejsc parkingowych ulic oraz z parkingów ogólnodostępnych o symbolach 1-4 KP.

ROZDZIAŁ 8 USTALENIA W ZAKRESIE INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§ 23. 1. Realizacja infrastruktury sanitarnej podporządkowana będzie przede wszystkim następującym celom:

1) stworzenie warunków do rozwoju gospodarczego wsi;
2) poprawa warunków życia i zamieszkania ludności.

2. Ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę z wodociągu wiejskiego;
2) odprowadzanie ścieków bytowych i przemysłowych siecią kanalizacji sanitarnej do gminnej oczyszczalni ścieków lub budowę przydomowych oczyszczalni;
3) odprowadzanie wód opadowych z głównych ulic i placów lokalnymi kanałami deszczowymi zakończonymi separatorami zanieczyszczeń do rowów w zlewni rzeki Liwiec, z pozostałych terenów - powierzchniowo do gruntu;
4) usuwanie odpadów stałych na gminne składowisko odpadów w Balach lub na inny teren według odrębnej umowy z właściwym podmiotem;
5) ogrzewanie budynków indywidualne z zastosowaniem paliwa niskoemisyjnego;

6) zaopatrzenie w gaz z projektowanej sieci gazowej średniego ciśnienia.

3. Na terenach zabudowanych lub przeznaczonych pod zabudowę ustala się realizację sieci uzbrojenia terenu w liniach rozgraniczających ulic, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. W przypadku braku możliwości dostosowania linii rozgraniczających ulic do potrzeb prowadzenia docelowej infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej dopuszcza się prowadzenie części infrastruktury przez tereny działek, przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych.

5. Plan ustala możliwości przy zachowaniu przepisów odrębnych:

1) korekty tras projektowanego uzbrojenia na etapie projektów budowlanych;
2) lokalizację przepompowni ścieków sanitarnych określonych w dokumentacjach technicznych wiejskiej sieci kanalizacyjnych;
3) stosowanie indywidualnych lub lokalnych urządzeń infrastruktury we wszystkich terenach przeznaczonych do zainwestowania - pod warunkiem, że technologia w/w obiektów nie będzie powodowała uciążliwego oddziaływania na środowisko przyrodnicze poza granice działki.

§24. 1. Ustala się zasilanie gminy w gaz ziemny z gazociągu wysokiego ciśnienia ze stacji redukcyjno-pomiarowej wZaliwiu, gm. Mokobody.

2. Ustala się warunki techniczne w zakresie zaopatrzenia przedmiotowego terenu w gaz zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Przy projektowaniu i budowie sieci gazowej należy uwzględnić warunki geologiczne, hydrogeologiczne, wymagania ochrony przeciwpożarowej oraz ochrony środowiska.
4. Sieć gazowa powinna być projektowana i budowana zgodnie z przepisami prawa gazowego w sposób zapewniający jej bezpieczną eksploatację oraz dostawę paliwa gazowego w ilościach wynikających z bieżącego i planowanego zapotrzebowania.
5. Dla budownictwa jednorodzinnego i zagrodowego szafki gazowe (otwierane na zewnątrz od strony ulicy) winny być lokalizowane w linii ogrodzeń, w pozostałych przypadkach zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Dopuszcza się przebieg trasy sieci gazowej w liniach rozgraniczających dróg publicznych z uwzględnieniem przepisów odrębnych.
7. Linia ogrodzeń winna przebiegać min. 0,5 m od gazociągu.

§25. 1. Ustala się zaopatrzenie wszystkich terenów budowlanych, wyznaczonych niniejszym planem w energię elektryczną o parametrach technicznych określonych w przepisach odrębnych.

2. W związku z ust. 1 ustala się:

1) budowę nowych stacji trafo 15/0,4 kV oznaczonych na rysunku planu symbolami 10EE-M6EE wraz z systemem zasilających je linii SN 15 kV;
2) budowę i rozbudowę systemu linii niskiego napięcia (w skrócie nN) umożliwiającą zasilenie wszystkich obiektów wymagających zaopatrzenia w energię elektryczną;
3) adaptację, remonty i przebudowę istniejących urządzeń elektroenergetycznych (stacje trafo 15/0,4 kV oznaczone na rysunku planu symbolami 1EE^-9EE, linie SN 15 kV, linie nN 0,4 kV) w celu dostosowania ich do zwiększonego obciążenia, w uzgodnieniu i na warunkachokreślonych przez właściciela sieci, zgodnych z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
4) adaptację i rozbudowę sieci oświetlenia ulicznego.

3. Ustala się następujące zasady adaptacji i rozbudowy sieci i urządzeń elektroenergetycznych SN 15 kV i nN 0,4 kV:

1) w strefie konserwatorskiej „A” - nakazie budowy kablowych sieci zasilających SN 15 kV i nN 0,4 kV oraz wnętrzowych stacji trafo 15/0,4 kV, a także kablowych sieci oświetlenia ulicznego;
2) lokalizacja linii SN stacji trafo 15/04 kV linii nN pomiędzy liniami rozgraniczającymi dróg za zgodą ich zarządców, oraz w innych terenach udostępnionych prawnie i komunikacyjnie służbom technicznym właściciela sieci elektroenergetycznej;
3) dopuszcza się budowę na wspólnych słupach napowietrznych linii SN i nN oraz stacji trafo 15/0,4 kV w przelocie linii napowietrznych SN, jeśli dopuszczają je techniczne warunki wydane przez właściciela sieci;

4. Na rysunku planu określa się istniejące i projektowane trasy linii SN - oznaczone symbolami EN15 (linie napowietrzne), oraz lokalizacje istniejących i projektowanych stacji trafo 15/0,4 kV - oznaczonych symbolami EE.

5. Dopusza się korekty tras linii i lokalizacji stacji trafo, o których mowa w ust. 4 na etapie projektów budowlanych.

6. Dopuszcza się lokalizację dodatkowych linii SN i stacji trafo 15/0,4 kV nie określonych na rysunku planu zgodnie z zasadami wymienionymi w ust. 3.

7. Przyłączanie obiektów do sieci elektroenergetycznej będzie się odbywać w uzgodnieniu i na warunkach określonych przez właściwego operatora systemu elektroenergetycznego według zasad zawartych w przepisach odrębnych.

8. Dopuszcza się budowę lokalnych, małych źródeł energii elektrycznej wykorzystujących do jej produkcji zasoby energii odnawialnej.

DZIAŁ II PRZEZNACZENIE ORAZ ZASADY ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW

ROZDZIAŁ 1 TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ

§ 26. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1*2MW:

2. Podstawowym przeznaczeniem jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

3. Przeznaczeniem uzupełniającym są:

1) zieleń urządzona;
2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3) wewnętrzny układ komunikacji i parkingów;
4) budynki garażowe i gospodarcze związane z funkcją podstawową terenu.

4. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy - 50% powierzchni terenu;
2) minimalna powierzchnia biologicznie czynna - 20% powierzchni terenu;
3) maksymalna wysokość zabudowy dla nowych budynków mieszkalnych
   - 11m±20% w najwyższym punkcie kalenicy, budynki do 3 kondygnacji w tym poddasze użytkowe, poziom posadowienia parteru do 1,2m nad poziomem terenu;
4) kąt pochylenia połaci dachowych 25 °-45 ^{0} ±20%,

5) dachy dwu i wielospadowe dominujące w bryle budynku, okap wysunięty poza lico ściany do 0,5m±20%;
6) minimalna ilość miejsc parkingowych wg ustaleń § 22;
7) możliwość lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych bez poddasza użytkowego o powierzchni do 50m^2 ±20% i wysokości do 5,Om ±20%, przy dachach płaskich wysokość zabudowy do 3,0m ±20%, kąt nachylenia połaci dachowych do 35 ° ±20%, dachy jedno, dwu lub wielospadowe;
8) preferowane ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, zalecane żywopłoty, maksymalna wysokość ogrodzenia 1,6m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w części frontowej działki;
9) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w dziale I rozdziale 8;
10) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w dziale I rozdziale 7.

§27. 1. Ustala się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolami 1-r35MN.

2. Podstawowym przeznaczeniem terenów, o których mowa w ust.1 jest zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

3. Przeznaczeniem uzupełniającym są :

1) usługi wbudowane w budynek mieszkalny lub wolnostojące o uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki;

2) obiekty infrastruktury technicznej (liniowe, terenowe i kubaturowe) niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;

3) zieleń towarzysząca,

4) budynki garażowe i gospodarcze związane z funkcją podstawową terenu.

4. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu :

1) adaptuje się istniejące podziały na działki;
2) dopuszcza się scalanie i wtórny podział działki;
3) wszystkie działki zabudowywane powinny być przyłączone, co najmniej do systemów elektroenergetycznych oraz wodociągowych z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

4) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 30% powierzchni działki, przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 25 %;
5) konieczność zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów w granicach własnej działki wg § 22;
6) strefą lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej jest pas wzdłuż dróg publicznych;
7) w stosunku do nowej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i usługowo- mieszkaniowej ustala się następujące wymogi:
    a) zaleca się sytuowanie budynków równolegle do linii rozgraniczających lub w przypadku kiedy boczna granica działki nie tworzy z linią rozgraniczającą ulicy kąta prostego równolegle do bocznej granicy działki;
    b) adaptacja istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków zgodnie z ustaleniami jak dla nowej zabudowy;
    c) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
    d) maksymalna wysokość zabudowy dla nowych budynków - 9,5m ±20%, w najwyższym punkcie kalenicy, budynek do 2 kondygnacji plus możliwość poddasza użytkowego, poziom posadowienia parteru do 1,2m nad poziomem terenu ;
    e) kąt pochylenia połaci dachowych 25 °-45 ° ±20%,
    f) dachy dwu i wielospadowe dominujące w bryle budynku, okap wysunięty poza lico ściany do 0,5m±20%;
    g) możliwość lokalizacji budynków garażowych i gospodarczych bez poddasza użytkowego o powierzchni do 50m^2 ±20% i wysokości do 5,Om ±20%, przy dachach płaskich wysokość zabudowy do 3,Om ±20%, kąt nachylenia połaci dachowych do 35 ° ±20%, dachy jedno, dwu lub wielospadowe;
    h) preferowane ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, zalecane żywopłoty, maksymalna wysokość ogrodzenia 1,6m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w części frontowej działki;
    i) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w dziale I rozdziale 8;
    j) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w dziale I rozdziale 7.

§ **28.1.** Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na rysunku planu symbolem **1^25RM/MN .**

2. Podstawowym przeznaczeniem terenu o których mowa w ust.1 jest zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
3. Przeznaczeniem uzupełniającym są:

1) usługi nieuciążliwe wbudowane,
2) liniowe, terenowe, punktowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem,
3) zieleń towarzysząca;
4) budynki garażowe, gospodarcze, składowe, inwentarskie itp. związane z podstawową funkcją terenu;
5) obiekty i urządzenia związane z prowadzeniem gospodarstwa rolnego w zabudowie zagrodowej.

4. Naterenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu :

1) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 40% powierzchni działki, przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej;
2) strefą lokalizowania zabudowy mieszkaniowej jest pas wzdłuż dróg publicznych;
3) w stosunku do nowej zabudowy mieszkaniowej ustala się następujące wymogi:
   a) zaleca się sytuowanie budynków równolegle do linii rozgraniczających lub w przypadku kiedy boczna granica działki nie tworzy z linią rozgraniczającą ulicy kąta prostego równolegle do bocznej granicy działki;
4) strefą lokalizacji budynków inwentarskich i związanych z obsługą rolniczej przestrzeni produkcyjnej lub budynków produkcyjnych i składowych jest obszar położony na zapleczu strefy mieszkaniowej;
5) zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych w strefie lokalizowania budynków inwentarskich i związanych z obsługą rolniczej przestrzeni produkcyjnej:
6) adaptacja istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy istniejących budynków zgodnie z ustaleniami dla nowej zabudowy;
7) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
8) maksymalna wysokość nowych budynków mieszkaniowych, mieszaniowo- usługowych - 9,5m ±20%, w najwyższym punkcie kalenicy, budynek do 2

kondygnacji z możliwością dopuszczenia poddasza użytkowego, poziom posadowienia parteru do 1,2m nad poziomem terenu ;

9) kąt pochylenia połaci dachowych 25° - 45 ° ±20%,
10) dachy dwu i wielospadowe dominujące w bryle budynku, okap wysunięty poza lico ściany do 0,5m±20%,;
11) max wysokość budynków garażowych, gospodarczych i gospodarczo-usługowych z dopuszczeniem poddasza użytkowego w tym inwentarskich i wysokości od 3,Om do 9,Om ±20%, przy dachach płaskich wysokość zabudowy do 3,Om ±20%, kąt nachylenia połaci dachowych 10°-45° ±20%, dachy jedno, dwu lub wielospadowe;
12) preferowanie ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, zalecane żywopłoty, maksymalna wysokość ogrodzenia 1,6m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w części frontowej działki;
13) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w dziale I rozdziale 8;
14) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w dziale I rozdziale 7.

ROZDZIAŁ 2 TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ

§29. 1. Ustala się tereny usług publicznej oznaczonych na rysunku planu symbolami **1+ 9U** przeznaczeniem terenu pod te usługi.

2. Przeznaczeniem podstawowym terenów wymienionych w ust. 1. jest zabudowa usługowa związana z obsługą ludności, w zakresie administracji, oświaty, zdrowia i opieki społecznej, handlu, kultury, sposobu i itp.

1) na terenach U plan wyklucza lokalizowanie:
   a) funkcji mieszkaniowych,
   b) usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.
3. Przeznaczeniem uzupełniającym są:
1) zieleń izolacyjną;
2) liniowe terenowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;

4. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu :

1) plan ustala zachowanie i uzupełnienie istniejącej zabudowy w dobrym stanie technicznym;
2) plan dopuszcza remonty, odbudowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę w istniejących obiektach na trwałe związanych z gruntem;
3) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 60% powierzchni działek przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 20% ;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
5) maksymalna wysokość nowych budynków - 12,0m ±20%, w najwyższym punkcie kalenicy;
6) kąt pochylenia połaci dachowych 25° - 45 ° ±20%,
7) dachy dwu i wielospadowe dominujące w bryle budynku, okap wysunięty poza lico ściany do 0,5m±20%;
8) minimalna ilość miejsc parkingowych wg ustaleń § 22;
9) preferowane ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, zalecane żywopłoty, maksymalna wysokość ogrodzenia 1,6m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w części frontowej działki;
10) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w dziale i rozdziale 8;
11) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w dziale I rozdziale 7.

§30.1. Ustala się tereny usług komercyjnych 1+2UC z podstawowym przeznaczeniem terenu pod usługi handlu i gastronomii, stacji paliw płynnych i gazowych z infrastrukturą towarzyszącą oraz innych usług nieuciążliwych.

2. Przeznaczeniem podstawowym terenów wymienionych w ust. 1. jest zabudowa usługowa związana z usługami handlu i gastronomii, stacji paliw płynnych i gazowych i itp.

1) na terenach UC plan wyklucza lokalizowanie:
   a) funkcji mieszkaniowych,
   b) usług uciążliwych oraz obiektów i urządzeń których uciążliwość wykracza poza granice lokalizacji.

3. Przeznaczeniem uzupełniającym są:

1) zieleń izolacyjną;
2) liniowe terenowe i kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem;

4. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu :

1) dopuszcza się budowę, odbudowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów zgodnie z przeznaczeniem podstawowym,
2) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 60 % powierzchni działek przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 20 % ;
3) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
4) maksymalna wysokość nowych budynków usługowych - 12,Om ±20%, w najwyższym punkcie kalenicy;
5) kąt pochylenia połaci dachowych 25° - 45 ° ±20%,
6) dachy dwu i wielospadowe dominujące w bryle budynku, okap wysunięty poza lico ściany do 0,5m±20%;
7) minimalna ilość miejsc parkingowych wg ustaleń § 22;
8) preferowane ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, zalecane żywopłoty, maksymalna wysokość ogrodzenia 1,6m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w części frontowej działki;
9) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w dziale I rozdziale 8;
10) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w dziale I rozdziale 7.

ROZDZIAŁ 3 TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO

§ **31.** 1. Ustala się tereny rolne, oznaczone na rysunku planu symbolami **1*18 R,** obejmujące tereny upraw polowych.

2. Podstawowym przeznaczeniem - tereny rolne obejmujące grunty orne, łąki, pastwiska, sady.
3. Na terenach rolnych obowiązują następujące zasady gospodarowania:

1) dopuszcza się zabudowę zagrodową na głębokość jednego siedliska pod warunkiem, że działka posiada zapewniony dojazd połączony z drogą publiczną;
2) dopuszcza się realizacje sieci napowietrznych i podziemnych infrastruktury technicznej i związanej z nimi urządzeń oraz dróg dojazdowych do pól.

4. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących wyłącznie gospodarce rolnej, w tym zabudowy zagrodowej dla gospodarstw rolnych, w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w gminie.

§ 32. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 1-r 2RE jako tereny rolne o walorach przyrodniczych;

2. Podstawowym przeznaczeniem są:

1) tereny użytków rolnych- łąk i pastwisk;

3. przeznaczeniem uzupełniającym są:

1) cieki i zbiorniki wodne,
2) drogi wewnętrzne,
3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

4. Zasady zagospodarowania terenów:

1) zakaz wszelkiej zabudowy
2) zakaz zmiany istniejących stosunków wodnych,
3) utrzymanie i odtworzenie ciągłości zadrzewień nadrzecznych;
4) zakaz zmiany trwałych użytków zielonych na grunty orne;
5) nakaz wykonania i utrzymania drożności przepustów w nasypach drogowych;
6) zakaz grodzenia nieruchomości w odległości mniejszej niż 5m od wód publicznych.

ROZDZIAŁ 4 TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO-PRODUKCYJNEJ

§ 33. 1. Ustala się przeznaczenie terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1-r4PU** pod zabudowę przemysłowo-usługową.

2. Przeznaczeniem podstawowym terenów wymienionych w ust. 1 jest zabudowa przemysłowa w tym przemysłu mięsno-spożywczego, uboju zwierząt oraz produkcyjna;

3. Na terenach PU plan wyklucza lokalizowanie funkcji mieszkaniowej:
4. Przeznaczeniem uzupełniającym są:

1) liniowe, terenowe, kubaturowe i punktowe obiekty infrastruktury technicznej w tym urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej,
2) zieleń towarzysząca;
3) magazyny, składy, hurtownie, usługi związane z funkcją podstawową.

5. Na terenach wymienionych w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania i zabudowy terenu;

1) ustala się adaptację terenów działalności przemysłowo-usługowej oznaczonych na rysunku planu symbolem PU, pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do granic terenu. Dopuszcza się możliwość odbudowy, przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących obiektów oraz budowę nowych,
2) uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice terenów ;
3) tereny winny być wyposażone w niezbędne urządzenia infrastruktury technicznej;
4) pod zabudowę może być wykorzystane nie więcej niż 80 % powierzchni działek przy czym powierzchnia biologicznie czynna winna stanowić co najmniej 10 % ;
5) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
6) maksymalna wysokość nowych budynków - 12,Om ±20%, w najwyższym punkcie kalenicy, a dla dachów płaskich wysokość zabudowy 10,Om;
7) kąt pochylenia połaci dachowych 0° - 45 ° ±20%;
8) dachy płaskie, dwu lub wielospadowe dominujące w bryle budynku, okap wysunięty poza lico ściany do 0,5m±20%;
9) minimalna ilość miejsc parkingowych wg ustaleń § 22;
10) preferowanie ogrodzenia ażurowe wykonane z elementów metalowych lub drewna, zalecane żywopłoty, maksymalna wysokość ogrodzenia 1,6m, zakaz stosowania betonowych prefabrykatów w części frontowej działki;
11) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia zawarte w dziale I rozdziale 8;
12) obsługa komunikacyjna zgodnie z rysunkiem planu i ustaleniami zawartymi w dziale I rozdziale 7.

ROZDZIAŁ 5 TERENY ZIELENI I WÓD

§ 34.1. Ustala się tereny istniejących lasów oznaczone na rysunku planu symbolami **1*33ZL**

2. Na terenach lasów obowiązują następujące zasady gospodarowania:

1) nakaz ochrony istniejących lasów;

2) zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną;

zasady gospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi.

§ 35. 1. Ustala się tereny przeznaczone pod zalesienia oznaczone na rysunku planu symbolami **1*4 ZLz**

2. Na terenach przeznaczonych pod zalesienia ustala się zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną.

§ 36. 1.Ustala się tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną ekstensywną z zalesieniami, oznaczone na rysunku planu symbolem **1-2ZL/MN**

1) ustala się zakaz wszelkich innych inwestycji poza przeznaczeniem podstawowym;
2) ustala się lokalizację infrastruktury technicznej służącej do obsługi funkcji mieszkaniowej;
3) dopuszcza się realizację jednego budynku mieszkalnego od dróg publicznych, wyznaczonych planem;
4) zakaz budowy wolnostojących budynków towarzyszących o funkcji gospodarczej, technicznej i rozdzielczej, pomieszczenia przeznaczone pod tą funkcję powinny być wbudowane w budynek mieszkalny lub tworząc z nim wspólna kubaturę;
5) ustala się minimalny procent wskaźnika powierzchni nie podlegającej zmianie przeznaczenia na cele nieleśne wynoszący 80% powierzchni działki;
6) ustala się nowe zagospodarowanie dostosowane do ustaleń Siedlecko- Węgrowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000, wg warunków i ograniczeń zawartych w przepisach odrębnych.

§ 37. 1. Ustala się tereny zieleni parkowej oznaczone na rysunku planu symbolami **1 i 3ZP.**

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 wprowadza się zakaz wszelkiej zabudowy kubaturowej.

1) Na terenie wymienionym w ust. 1 obowiązują ustalenia dla strefy konserwatorskiej „A" i "B".

§ 38.1. Ustala się tereny zieleni parkowej ze zbiornikiem wodnym oznaczone na rysunku planu symbolem **2ZP.**

2. Przeznaczenie terenów - zieleń parkowa ze zbiornikiem wodnym na cele rekreacyjne.

3. Zasady zagospodarowania:

1) adaptuje się istniejące użytkowanie terenu;
2) dopuszcza się rekreacyjne wykorzystanie zbiornika.

§ 39. 1. Ustala się tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolami **1t2ZL**

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 wprowadza się zakaz wszelkiej zabudowy kubaturowej.

3. Na terenie wymienionym w ust. 1 obowiązują ustalenia zawarte w dziale I rozdziale 4 dla strefy konserwatorskiej "K".

§ 40. 1. Ustala się tereny istniejących ogródków działkowych oznaczone na rysunku plany symbolem **ZD.**

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe pod uprawy ogrodowe.

3. Przeznaczenie uzupełniające:

1) dopuszcza się obiekty kubaturowe do 40 m^2 powierzchni zabudowy służące do wypoczynku użytkownikom działek.

§ 41. 1. Wyznacza się teren istniejącego i projektowanego cmentarza parafii rzymskokatolickiej oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC.**

2. Ustala się dla terenów o których mowa w ust. 1 zasady zagospodarowania:

1) adaptacja istniejących terenów cmentarza ;
2) ogrodzenie cmentarza nie może przekraczać linii rozgraniczających tereny;
3) nakaz zagospodarowania zielenią min. 20% powierzchni terenu;

4) dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z wyposażeniem cmentarza w niezbędną infrastrukturę techniczną (studnie, śmietniki, stacje transformatorowe);
5) wokół cmentarza wyznacza się 50 m obszary o ograniczonym użytkowaniu, w granicach których obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywnościowe oraz studzien służących do czerpania wody do picia i na cele gospodarcze;

3. Na terenie wymienionym w ust. 1 obowiązują ustalenia dla strefy konserwatorskiej "B".

§42. 1. Wyznacza się teren istniejącego cmentarza zamkniętego oznaczony na rysunku planu symbolem **ZCz.**

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 dopuszcza się zieleń parkową jako zagospodarowanie uzupełniające.

§43. 1.Ustala się adaptację terenów istniejących wód podziemnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS.**

1) właściciel gruntu obowiązany jest umożliwić dostęp do wody, pozostawić przejście lub przejazd do wykonywania robót konserwacyjnych.

ROZDZIAŁ 6 TERENY KUMUNIKACJI

§44. 1. Ustala się podstawowy układ komunikacyjny, który w obrębie planu tworzyć będą drogi publiczne oznaczone na rysunku symbolem **KD** zgodnie z działem I rozdziałem 7.

2. W*yznacza* się teren projektowanych parkingów oznaczony na rysunku planu symbolem **1t4KP.**

3. Na terenie wymienionym w ust. 2 dopuszcza się zieleń urządzoną oraz obiekty infrastruktury technicznej jako zagospodarowanie uzupełniające.

ROZDZIAŁ 7 TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

§45. 1. Wyznacza się tereny zaopatrzenia w wodę oznaczone na rysunku planu symbolami **1*2W.**

2. Na terenie wymienionym w ust. 1 ustala się lokalizację ujęcia wody wraz z terenem ochrony bezpośredniej szerokości od 8,0-10,Om.

3. Na terenie ochrony bezpośredniej należy zapewnić:

1) odprowadzanie wód opadowych w taki sposób aby nie przedostawały się do urządzeń służących do poboru wody,
2) zagospodarowanie terenu zielenią,

4. Teren ochronny winien być wyłączony z wszelkiego użytkowania nie związanego z eksploatacją studni i utrzymywany w nienagannej czystości.

5. Na terenie wymienionym w ust. 1 dopuszcza się lokalizację stacji uzdatniania wody.

1) budynek stacji wodociągowej parterowy z dachem dwuspadowym lub czterospadowym, kąt nachylenia połaci dachowych od 30 do 40 stopni, forma dostosowana do funkcji i otaczającej zabudowy;
2) projekt budynku winien uwzględniać tradycje miejscowe z wykluczeniem form awangardowych;
3) należy min. 20 % terenu działki zagospodarować zielenią;
4) dopuszcza się liniowe, terenowe, punktowe elementy infrastruktury technicznej niezbędne do prawidłowego funkcjonowania obiektów i urządzeń przewidzianych planem.

§46. 1. Wyznacza się tereny urządzeń usuwania nieczystości oznaczone na rysunku planu symbolem +1K. jako teren gminnej oczyszczalni ścieków.

2. Wyznacza się tereny urządzeń usuwania nieczystości oznaczone na rysunku planu symbolem ***2K.** jako teren zakładowej oczyszczalni ścieków dla istniejącego zakładu przemysłowo- usługowego, skup i ubój zwierząt, handel mięsem.

3. Ustala się obowiązek realizacji oczyszczalni w technologii nie powodującej przekroczenia dopuszczalnych standardów środowiska.

4. Ustala się obowiązek wykonania badań geotechnicznych podłoża gruntowego przed lokalizacją inwestycji.

5. Ustala się, że uciążliwość inwestycji nie może wykraczać poza granice terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny.

DZIAŁ III USTALENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 47.1.Ustalenia dotyczące tymczasowego zagospodarowania terenu:

1) tereny, których przeznaczenie jest zmienione przez ustalenia planu, mogą być wykorzystywane w dotychczasowy sposób do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem;
2) do czasu zrealizowania sieci wodociągowej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się korzystanie ze studni indywidualnych na własnych działkach;
3) do czasu wybudowania gminnej oczyszczalni ścieków oraz zrealizowania sieci kanalizacji sanitarnej na terenach przeznaczonych pod zabudowę, dopuszcza się gromadzenie ścieków w zbiornikach bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalniach na własnych działkach i ich okresowy wywóz do najbliższej oczyszczalni ścieków, przez specjalistyczną służbę.

§48. 1. W związku ze wzrostem wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, ustanawia się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

2. Wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości określa się na 20%.

§ 49. Do spraw z zakresu zagospodarowania przestrzennego wszczętych przed dniem wejścia w życie niniejszego planu, a nie zakończonych decyzją ostateczną stosuje się ustalenia planu.

§ 50. Traci moc uchwała Nr XXVI/1815/98 z dnia 18 czerwca 1998r. Dz.Urz.Woj.Siedl. Nr 21 poz. 123 z roku 1998 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w związku z przeznaczeniem terenu dla potrzeb Szkoły Podstawowej w Mokobodach, działka nr 11/47.

§ 51. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mokobody.

§ 52. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz podlega ogłoszeniu na stronie internetowej.

Przewodniczący
Rady Gminy Mokobody