

**UCHWAŁA 208/XXIII/09**  
**RADY GMINY Czernice Borowe**  
**z dnia 24 sierpnia 2009 roku**

**w sprawie zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego**  
**fragmentów Gminy Czernice Borowe**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 15 Ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591; z 2002 r. nr 23 poz. 220, nr 62 poz. 558, nr 113 poz. 984, nr 153 poz. 1271, nr 214 poz. 1806; z 2003 r. nr 80 poz. 717, nr 162 poz. 1568; z 2004 r. nr 102 poz. 1055, nr 116 poz. 1203, nr 167 poz. 1759; z 2005 r. nr 172 poz. 1441, nr 175 poz. 1457; z 2006 r. nr 17 poz. 128, nr 181 poz. 1337; z 2007 r. nr 48 poz. 327, nr 138 poz. 974, nr 173 poz. 1218; z 2008 r. nr 180 poz. 1111, nr 223 poz. 1458; z 2009 r. nr 52 poz. 420), art. 20 ust. 1, art. 27 i 29 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717; z 2004 r. nr 6 poz. 41, nr 141 poz. 1492; z 2005 r. nr 113 poz. 954, nr 130 poz. 1087; z 2006 r. nr 45 poz. 319, nr 225 poz. 1635; z 2007 r. nr 127 poz. 880; z 2008 r. nr 123 poz. 803, nr 199 poz. 1227, nr 201 poz. 1237, nr 220 poz. 1413) oraz Uchwał Rady Gminy Czernice Borowe : nr 67/VI/07 z dnia 9 lipca 2007 r., nr 73/VII/07 z dnia 10 października 2007 r., nr 123/X/08 z dnia 28 marca 2008 r. o przystąpieniu do sporządzenia projektu zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego fragmentów Gminy Czernice Borowe, Rada Gminy uchwala co następuje :

**Rozdział I**  
**Postanowienia ogólne**

**§ 1. Zakres regulacji Planu.**

1. Uchwala się zmianę Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego fragmentów Gminy Czernice Borowe - zwaną w dalszej części uchwały „zmiianą Planu”- zatwierdzonego uchwałą nr 100/IX/2003 Rady Gminy Czernice Borowe z dnia 10 grudnia 2003 r.
2. Ustalenia zmiany Planu będące treścią przedmiotowej Uchwały, odnoszą się do obszarów we wsiach: Borkowo Falenta, Chojnowo, Chrostowo Wielkie, Czernice Borowe, Jastrzębiec, Obrębiec, Olszewie, Pawłowo Kościelne, Pawłówko, Pierzchały, Rostkowo, Szczepanki, Węgra, określonych w uchwałach Rady Gminy : nr 67/VI/07 z dnia 9 lipca 2007 r., nr 73/VII/07 z dnia 10 października 2007 r., nr 123/X/08 z dnia 28 marca 2008 r.. Integralnymi częściami Uchwały dot. zmiany Planu są:
  - 1) rozstrzygnięcie o zgodności zmiany Planu z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Czernice Borowe” uchwalonego uchwałą nr 194/XXIV/05 Rady Gminy z dnia 24 października 2005 r. z późniejszymi zmianami - załącznik nr 1 do Uchwały;
  - 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany Planu – będące załącznikiem nr 2 do Uchwały;
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie Planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej które należą do zadań własnych gminy – załącznik nr 3 do Uchwały.
  - 4) część graficzna zmiany Planu – rysunki zmiany Planu w skali 1:1000 i 1:5000 będące załącznikami nr 4 – 24 do Uchwały;
3. Plan zawiera uregulowania (w zależności od problematyki występującej w granicach obszarów) w zakresie:
  - 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania (§ 3),
  - 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§ 4),
  - 3) zasad ochrony środowiska , przyrody i krajobrazu kulturowego (§ 5),

- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego (§ 6),
- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej (§ 7),
- 6) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na mocy przepisów odrębnych (§8),
- 7) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (§ 9),
- 8) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej (§ 10),
- 9) szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy (§ 11-24)
- 10) sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów (§ 25),
- 11) przedsięwzięć z zakresu ochrony p.pożarowej (§ 26),
- 12) przedsięwzięć z zakresu obrony cywilnej (§27),
- 13) stawek procentowych na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości spowodowanych ustaleniami zmiany Planu (§ 28),
- 14) przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze (§29).

4. Oznaczenia na rysunku zmiany Planu obowiązują w zakresie:

- 1) granic obszarów objętych opracowaniem,
- 2) symboli terenów – literowych i cyfrowych – wskazujących na przeznaczenie terenów, mających ściśle powiązanie z ustaleniami realizacyjnymi zawartymi w przedmiotowej Uchwale,
- 3) linii rozgraniczających tereny o różnym sposobie użytkowania bądź różnych zasadach zagospodarowania,
- 4) kategorii dróg i ulic,
- 5) linii zabudowy,
- 6) geometrycznych zasad podziału terenów na działki budowlane.

5. Rysunek zmiany Planu zawiera elementy informacyjne:

- 1) przebieg głównych sieci infrastruktury technicznej,
- 2) elementy planowanego zagospodarowania poza granicami opracowania.

**§ 2. Ustala się rozumienie podstawowych określeń stosowanych w niniejszej Uchwale. Ilekroć jest mowa o:**

1. Ustawie – należy przez to rozumieć ustawę z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
2. zmianie Planie - należy przez to rozumieć ustalenia zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego fragmentów gminy Czernice Borowe wynikające z przedmiotowej Uchwały;
3. rysunku Planu – należy przez to rozumieć rysunki na mapach w skali 1:1000, 1:5000 będące załącznikami nr 4 - 24 do Uchwały;
4. Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy Czernice Borowe dotyczącą zagospodarowania obszarów objętych zmian Planu;
5. przepisach odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, a w szczególności:
  - Prawo ochrony środowiska,
  - Ustawa o ochronie przyrody,

- Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych,
- Ustawa o lasach,
- Prawo wodne,
- Prawo geologiczne i górnicze,
- Ustawa o odpadach,
- Prawo budowlane,
- Ustawa o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
- Ustawa o powszechnym obowiązku obrony Rzeczypospolitej Polskiej,
- Akty prawa lokalnego;

6. obszarze – należy przez to rozumieć obszar objęty zmianą Planu w granicach ustalonych Uchwałami Rady Gminy;

7. terenie - należy przez to rozumieć część obszaru wyznaczonego na rysunku zmiany Planu liniami rozgraniczającymi, o określonym przeznaczeniu, oznaczonego symbolem cyfrowym i literowym;

8. działce budowlanej należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu według definicji Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,

9. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie które powinno dominować (przeważać) na terenie oznaczonym symbolem cyfrowym i literowym;

10. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć przeznaczenie które może być realizowane po spełnieniu ustalonych w zmianie Planu warunków jego dopuszczenia;

11. budynku mieszkalnym jednorodzinny - należy przez to rozumieć budynek wolno stojący, w zabudowie szeregowej, bliźniaczej lub grupowej, służący zaspokojeniu potrzeb mieszkaniowych – według definicji ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;

12. usługach podstawowych – należy przez to rozumieć usługi zaspakajające codzienne potrzeby mieszkańców, o małym zasięgu świadczeń np. sklepy z artykułami podstawowymi, jedno lub kilkunabranżowe (spożywcze, wędliniarskie, z artykułami gospodarstwa domowego itp.), punkty usługowe nieuciążliwe np. fryzjerskie, szewskie, krawieckie itp., oraz gabinety (np. lekarskie) i pracownie dla wolnych zawodów;

13. usługach gospodarczych - należy przez to rozumieć zabudowę przeznaczoną do prowadzenia działalności usługowej (wykonywania usług) według interpretacji „Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług” (PKWiU):

- 1) pod pojęciem tym należy rozumieć wszelkie czynności świadczone na rzecz jednostek gospodarczych, prowadzących działalność o charakterze produkcyjnym nie tworzące bezpośrednio nowych dóbr materialnych – usługi na rzecz produkcji,
- 2) wszelkie czynności świadczone na rzecz jednostek gospodarki narodowej oraz na rzecz ludności, przeznaczone do konsumpcji indywidualnej, zbiorowej;

14. usługach dla ludności: należy przez to rozumieć działalność gospodarczą zakwalifikowaną do usług związanych z zaspokojeniem potrzeb ludności, dla konsumpcji indywidualnej i zbiorowej takich jak:

- handel detaliczny,
- usługi bankowe, doradztwo gospodarcze,
- usługi obsługi rekreacji, wypoczynku i turystyki,
- niepubliczne, komercyjne usługi oświaty, zdrowia, opieki społecznej i kultury,
- naprawy, remonty, konserwacje sprzętów i urządzeń gospodarstwa domowego,
- wyrób przedmiotów na indywidualne zamówienie,
- inne usługi dla indywidualnych odbiorców;

15. inwestycji celu publicznego – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) i ponadlokalnym (powiatowym, wojewódzkim, krajowym) stanowiące realizację celów o których mowa w przepisach odrębnych;

16. obszarze przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć istniejący i projektowany w ramach zmiany Planu obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne;

17. usługach wbudowanych – należy przez to rozumieć lokale użytkowe w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych mieszczące usługi podstawowe, których powierzchnia całkowita nie przekracza 30% powierzchni całkowitej budynku – według definicji ustawy z 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;

18. powierzchni terenu biologicznie czynnej - według definicji zawartej w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 7 kwietnia 2004 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
19. usługi określa się jako nieuciążliwe, tj. spełniające wymogi sanitarne właściwe dla podstawowego przeznaczenia obiektu lub wskazanego w Planie obiektu przyległego i nie zaliczane do inwestycji mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
20. uciążliwości nie wykraczającej poza granice działki przeznaczonej do zainwestowania - należy przez to rozumieć powodowane działalnością gospodarczą formy uciążliwości na terenie działki, które mogą być zmierzone i zneutralizowane w obrębie działki z zastosowaniem najlepszych dostępnych technik;
21. pasie drogowym - należy przez to rozumieć wydzielony liniami granicznymi grunt wraz z przestrzenią nad i pod jego powierzchnią, w którym są zlokalizowane droga oraz obiekty budowlane i urządzenia techniczne związane z prowadzeniem i obsługą ruchu a także urządzenia związane z potrzebami zarządzania drogą,
22. drodze – należy przez to rozumieć drogę publiczną,
23. ulicy – należy przez to rozumieć drogę na terenie zabudowy lub przeznaczonym do zabudowy;
24. zjeździe – należy przez to rozumieć połączenie drogi publicznej z nieruchomością położoną przy drodze, stanowiące bezpośrednie miejsce dostępu do drogi publicznej w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
25. maksymalnej nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć wyznaczoną dla terenu linię lokalizowania budynków (za wyjątkiem budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich) w stosunku do linii rozgraniczającej ulic; linia ta pozwala na odsunięcie budynku w kierunku przeciwnym niż jezdnia;
26. obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć obligatoryjną linię lokalizowania budynków (za wyjątkiem budynków gospodarczych, garażowych i inwentarskich) w stosunku do linii rozgraniczającej ulic, z zachowaniem zasad ustalonych w §10 ust.1 pkt.10 przedmiotowej uchwały;
27. głównej kalenicy budynku – należy przez to rozumieć najdłuższą kalenicę dachu będącą krawędzią przecięcia połaci dachowych nad zasadniczą bryłą budynku.
28. rozumienie określeń mających odniesienie w przepisach odrębnych może ulec zmianie – jeżeli zostanie zmienione w odpowiednich aktach prawnych wyższego rzędu.

## **Rozdział II**

### **Ogólne ustalenia realizacyjne dla obszarów objętych opracowaniem**

#### **§ 3. Przeznaczenie terenów**

1. Tereny oznaczone symbolem **MN** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną z dopuszczeniem usług podstawowych wbudowanych.
2. Tereny oznaczone symbolem **ML** przeznacza się pod obiekty rekreacji indywidualnej na działkach prywatnych lub agroturystykę w oparciu o istniejące zagrody rolnicze.
3. Tereny oznaczone symbolem **MW/U** przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem usług dla ludności.
4. Tereny o symbolu **Ug** przeznacza się pod usługi gospodarcze. W granicach terenów dopuszcza się funkcję mieszkaniową na warunkach określonych w ustaleniach planistycznych dla poszczególnych terenów.
5. Tereny o symbolu **RM** przeznacza się pod zabudowę zagrodową i ustala się w ich granicach:
  - 1) realizację przedsięwzięć i instalacji służących rolnictwu oraz służących utylizacji ścieków rolniczych i bytowych, nie oddziaływujących zawsze lub potencjalnie znacząco na środowisko, nie kolidujących z funkcją mieszkaniową,
  - 2) prowadzenie działalności agroturystycznej w oparciu o przepisy odrębne,
  - 3) przekształcenie zagród, po likwidacji gospodarstw rolnych, na zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub letniskową, o ile nie będzie to wymagało zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nie będzie kolidowało z zabudową sąsiadującą.
6. Tereny oznaczone symbolem **U/ZP** przeznacza się pod usługi dla ludności z zielenią zorganizowaną.

7. Tereny o symbolu **WZ/ZP** przeznacza się pod zbiorniki wodne z zielenią zorganizowaną.
8. Teren o symbolu **U/WZ/ZP** przeznacza się pod usługi dla ludności z zielenią zorganizowaną i zbiornikami małej retencji.
9. Tereny o symbolu **US** przeznacza się pod usługi sportu i rekreacji.
10. Tereny o symbolu **R** przeznacza się pod uprawy rolnicze bez prawa wznoszenia obiektów budowlanych, z wyjątkiem rozbudowy istniejących zagród rolniczych oraz infrastruktury technicznej w tym instalacji służących rolnictwu oraz służących utylizacji ścieków rolniczych i bytowych.
11. Tereny o symbolu **Ls** przeznacza się pod kompleksy leśne.
12. Tereny o symbolu **PE** przeznacza się pod powierzchnią eksploatację surowców mineralnych wraz z urządzeniami i obiektami służącymi do funkcjonowania przedsięwzięcia.
13. Tereny o symbolach **KD** przeznacza się pod pasy drogowe dla:
  - KD-Gw dróg wojewódzkich klasy G,
  - KD-Zp dróg powiatowych kl. Z i ulic w ciągach dróg powiatowych,
  - KD-L dróg lokalnych gminnych i ulic w ciągach dróg lokalnych gminnych,
  - KD-D dróg i ulic dojazdowych,
  - KD-W dróg wewnętrznych niepublicznych,
  - KDpj ciągów pieszo-jezdných.

#### **§ 4. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

1. Nakaz stosowania form architektonicznych harmonizujących z krajobrazem i otaczającą zabudową, zarówno w aspekcie kubaturowym jak i elewacyjnym – kolorystyki i faktury ścian, detalu architektonicznego, pokryć dachowych.
2. Wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną.
3. Realizacja układów drogowych równocześnie z wyposażaniem w infrastrukturę techniczną.
5. Utrzymanie porządku i czystości zgodnie z aktualnie obowiązującym „Regulaminem utrzymania porządku i czystości na terenie gminy”.

#### **§ 5. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. W zakresie ochrony środowiska:
  - 1) Zakaz wprowadzania ścieków nieoczyszczonych do wód i gleby. Odprowadzający ścieki zobowiązani są zapewnić ochronę wód poprzez budowę i eksploatację urządzeń służących tej ochronie stosownie do przepisów odrębnych.
  - 2) Ograniczenie emisji zanieczyszczeń do powietrza (wprowadzanie pyłów i gazów) do poziomu dopuszczalnego ustalonego dla strefy w której leżą obszary objęte zmianą Planu.
  - 3) Ograniczenie ponadnormatywnego oddziaływania przedsięwzięć do granic działki przeznaczonej do zainwestowania.
  - 4) Stosowanie w systemach grzewczych technologii niskoemisyjnych.
  - 5) Dopuszczalny poziom hałasu stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska oraz obowiązujących aktualnie progowych poziomów hałasu.
  - 6) Zagospodarowanie odpadów stałych komunalnych i produkcyjnych stosownie do przepisów lokalnych gminnych.
  - 7) Zakaz realizacji ciągów infrastruktury technicznej w sposób mogący naruszać równowagę w środowisku.
  - 8) Ochrona istniejących cieków, zbiorników i oczek wodnych; odbudowa i budowa zbiorników wodnych z wykorzystaniem terenów poeksploatacyjnych. Pozostawienie pasa dostępu wzdłuż cieków zgodnie z przepisami odrębnymi i ustaleniami zmiany Planu.
  - 9) Wzbogacanie krajobrazu poprzez nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych i użytkowych.

2. W zakresie krajobrazu kulturowego
- 1) Stosowanie tradycyjnych form architektonicznych nawiązujących do istniejących obiektów o cechach charakterystycznych dla regionu i o charakterystycznym detalu architektonicznym.
- 2) Stosowanie materiałów budowlanych tradycyjnych zarówno konstrukcyjnych jak i wykończeniowych takich jak np.: kamień, cegła ceramiczna, dachówka ceramiczna, drewno.
- 3) Zachowanie tradycyjnych układów drogowych.

#### **§ 6. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego**

1. W granicach obszarów będących zmianą Planu brak obiektów wpisanych do rejestru zabytków, podlegających ochronie na podstawie Ustawy z 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

#### **§ 7. Przestrzeń publiczna**

1. Ze struktury zabudowy i funkcji terenów wynika że cechy przestrzeni publicznej posiadać będą tereny: 1U/ZP/08 we wsi Szczepanki, 1U/ZP/08 we wsi Pawłowo Kościelne, 10WZ/ZP/08 we wsi Obrębiec, 1U/ZP/08 we wsi Jastrzębiec.

Dla podkreślenia funkcji usługowej centralnej części wsi, przestrzeń publiczna powinna posiadać odpowiednią atrakcyjność w kategorii kompozycji przestrzennej i programu użytkowego, wzbogaconą detalami architektonicznymi: małą architekturą, ławkami, zielenią, oświetleniem.

#### **§ 8. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na mocy przepisów odrębnych**

1. W granicach obszarów objętych zmianą Planu brak terenów i obiektów położonych w obszarach Natura 2000.

2. Tereny 1U/08 we wsi Chrostowo Wielkie, teren 1WZ/08 we wsi Pawłowo oraz 1US/08 we wsi Pawłowo Kościelne położone są w granicach Krośnicko-Kosmowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu gdzie obowiązują zasady gospodarowania określone w Rozporządzeniu nr 21 Wojewody Mazowieckiego z 15 kwietnia 2005 r.

#### **§ 9. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

1. Na obszarach objętych zmianą Planu nie przewiduje się przeprowadzania procedury scalania nieruchomości.

2. Działki budowlane wydzielane z nieruchomości położonych w granicach objętych zmianą Planu posiadać będą następujące parametry:

- 1) na terenach **MN** – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna:
  - a) minimalna powierzchnia działki 750 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalna szerokość działki 20m wzdłuż drogi do której działka przylega, preferowana szerokość 25m;
  - c) kąt przecięcia bocznych granic działki z linią rozgraniczającą pasa drogowego 90<sup>0</sup> (z tolerancją +5<sup>0</sup>); wyjątek stanowić będą granice działek pokrywające się z istniejącymi granicami geodezyjnymi (w przypadku zaakceptowanym w Planie) lub inny kierunek, nawiązujący do układu granic geodezyjnych, wskazany na rysunku Planu;
- 2) na terenach **Ug** – usługi gospodarcze - powierzchnie działek wynikać będą z indywidualnego zapotrzebowania terenu dla planowanego przedsięwzięcia inwestycyjnego; cały teren może być również wykorzystany przez jednego inwestora;
- 3) na terenach **RM** – zabudowa zagrodowa:
  - a) nie ustala się wielkości progowych zabudowanej części gospodarstwa rolnego, wynikać ona będzie z jego potrzeb technologicznych;
- 4) w granicach terenów **U, U/ZP, WZ/ZP, US, WZ, U/WZ/ZP** nie przewiduje się przeprowadzania podziałów, za wyjątkiem wydzielania normatywnych pasów drogowych.

3. Przy wydzieleniu działek budowlanych z nieruchomości rolnej należy zabezpieczyć dojazd do pozostałej części działki o szerokości minimum 4,5 m lub zgodnie ze wskazaniami rysunku zmiany Planu.

4. Na rysunku zmiany Planu wskazuje się geometryczne zasady podziału terenu na działki budowlane.

#### **§10. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

##### 1. Komunikacja

1) Bezpośrednią obsługę komunikacyjną działek pełnić będą:

- a) drogi i ulice dojazdowe KD-D o szerokości 10m w liniach rozgraniczających, jednojezdniowe, o dwóch kierunkach ruchu, z chodnikami jedno lub dwustronnymi;
- b) ulice w ciągach dróg lokalnych gminnych KD-L o szerokości 12-15m w liniach rozgraniczających, jednojezdniowe, o dwóch kierunkach ruchu, z chodnikami jedno lub dwustronnymi;
- c) drogi wewnętrzne KD-W niepubliczne o szerokości 6 - 8m w liniach rozgraniczających;
- d) ciągi pieszo-jezdne o szerokości 6 – 8 m w liniach rozgraniczających.

2) Funkcję zbiorczą w granicach planowanych obszarów pełnić będą ulice w ciągach dróg powiatowych KD-Zp o planowanej szerokości 15-20m w liniach rozgraniczających, jednojezdniowe, o dwóch kierunkach ruchu, z chodnikami jedno lub dwustronnymi na odcinkach przebiegających przez tereny zabudowane lub przewidziane do zabudowy.

3) Połączenie planowanych obszarów z nadrzędnym układem drogowym realizowane będzie drogami wojewódzkimi KD-Gw o planowanej szerokości 25 m w liniach rozgraniczających. Ustala się docelową szerokość pasa drogowego licząc po 17,5 m symetrycznie od osi istniejącego pasa jezdni. Dopuszcza się zmniejszenie normatywnej szerokości pasa drogowego za zgodą Zarządcy drogi.

4) Na skrzyżowaniach dróg należy zabezpieczyć ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi i rysunkiem Planu (minimum 5x5m). Realizacja zabudowy i zagospodarowania działek narożnych uwzględnić musi przepisy odrębne dotyczące warunków widoczności na skrzyżowaniach i zjazdach.

5) Działania związane z budową, przebudową, remontem, utrzymaniem i ochroną skrzyżowań dróg różnych kategorii, wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi w pasie drogowym oraz urządzeniami bezpieczeństwa i organizacji ruchu, związanymi z funkcjonowaniem skrzyżowania, należą do zarządcy właściwego dla drogi wyższego rzędu zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) Drogi powiatowe w granicach terenów objętych zmianą Planu dostosowane są do przenoszenia nacisku do 78,4 kN (8t) na pojedynczą oś pojazdu. W przypadku stwierdzenia pogorszenia stanu technicznego dróg na obszarach objętych zmianą Planu, Zarządca drogi może wprowadzić ograniczenia masy całkowitej pojazdów lub dopuszczalnych nacisków na oś w celu ochrony dróg przed zniszczeniem, w oparciu o przepisy odrębne.

7) W pasach ulicznych realizowane będą:

- sieci i urządzenia infrastruktury technicznej,
- nawierzchnie jezdni utwardzone,
- nawierzchnie chodnikowe,

8) Dla obiektów mieszkaniowych, usługowych należy przewidzieć niezbędną ilość miejsc postojowych w granicach działki przeznaczonej do zainwestowania przyjmując:

- a) na działkach mieszkaniowych jednorodzinnych minimum jedno stanowisko postojowe na jedno mieszkanie,
- b) dla obiektów handlowych o powierzchni użytkowej powyżej 50m<sup>2</sup> – minimum 6 m.p./200m<sup>2</sup> pow. użytk. oraz 1m.p./10 zatrudnionych;
- c) dla obiektów kultury, zdrowia, opieki społecznej – minimum 3 m.p./100m<sup>2</sup> p.u. oraz minimum 2 m.p./10 zatrudnionych,
- d) dla obiektów usług gospodarczych – minimum 3m.p./100<sup>2</sup> pow. użytk. oraz minimum 1 m.p./10 zatrudnionych,

- e) ilość miejsc postojowych w punktach b, c, d należy zwiększyć o miejsce dla pojazdu osoby niepełnosprawnej.
- 9) Ogrodzenia działek od strony dróg należy realizować po planowanych liniach rozgraniczających pasów drogowych. W zwartych kompleksach starej zabudowy, w zabudowie plombowej, dopuszcza się ogrodzenia bliżej niż planowane linie rozgraniczające pasa drogowego pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi.  
Forma ogrodzenia powinna umożliwiać przemieszczanie się drobnych ssaków i płazów; np. w cokołach pozostawiać należy otwory - tzw. tunele ekologiczne.  
Ustala się zakaz realizacji bram wjazdowych na działki usytuowane przy skrzyżowaniach dróg na ścieżkach narożników linii rozgraniczających.  
Wjazdy na działki położone przy skrzyżowaniach ulic i dróg należy zawsze realizować na ulicę lub drogę niższej kategorii w miejscu maksymalnie oddalonym od skrzyżowania.
- 10) Obowiązujące lub maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy, identyfikowane z licem ściany, należy przyjmować według rysunku Planu. Poza linie zabudowy w kierunku drogi mogą wykraczać jedynie zadaszenia nad wejściami lub wjazdami do garaży, wykusze lub inne nadwieszane części budynku, balkony, tarasy ziemne. Dopuszczalne wykroczenia nie mogą być większe niż 2 m od linii zabudowy.  
Linie zabudowy wskazane w Planie nie dotyczą budynków garażowych (za wyjątkiem garaży włączonych w bryłę budynku mieszkalnego), gospodarczych które muszą być lokalizowane poza pasem szerokości minimum 10 m od linii zabudowy przeznaczonym dla budynków mieszkalnych. Zasada powyższa nie dotyczy budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych na terenach U, Ug.

## 2. Infrastruktura techniczna

- 1) Podstawowe urządzenia sieciowe prowadzone będą w pasach ulicznych, przyłącza przez tereny prywatne. Urządzenia sieciowe powinny spełniać warunki określone w przepisach odrębnych.  
W pasach ulicznych przewiduje się prowadzenie następujących urządzeń sieciowych :
- wodociąg,
  - kanalizacja sanitarna rozdzielcza,
  - kanalizacja deszczowa,
  - linie napowietrzne lub kablowe energetyczne komunalno – oświetleniowe niskiego napięcia,
  - linie średniego napięcia napowietrzne lub kablowe,
  - linie telefoniczne skanalizowane,
  - docelowo sieć gazu ziemnego.
- 2) Zaopatrzenie w wodę i melioracje wodne
- a) Wszystkie obiekty na obszarach objętych zmianą Planu zaopatrywane będą w wodę z wodociągów zbiorowych.
- b) Sieć wodociągowa powinna być wyposażona w hydranty uliczne p.poż. spełniające wymagania przepisów odrębnych.
- c) Warunki realizacji przyłączy wodociągowych określi Zarządca sieci.
- d) Ewentualne przejście z przewodem wodociągowym lub kanalizacyjnym przez drogę o nawierzchni trwałej należy wykonać przeciskiem w rurze ochronnej.
- e) Planowana odbudowa i budowa zbiorników wodnych tworzących system małej retencji.
- f) Dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania cieków podstawowych i urządzeń melioracji wodnych szczegółowych oraz dla umożliwienia właściwego ich utrzymania należy uwzględnić następujące warunki zagospodarowania terenów zmeliorowanych:
- pozostawienie wzdłuż cieków wodnych pasa terenu wolnego od zabudowy , ogrodzeń trwałych o szerokości:  
minimum 25 m wzdłuż brzegu rzeki Węgierki;  
minimum 4 m wzdłuż brzegów rowów melioracji szczegółowych oraz krawędzi rurociągów drenarskich o średnicy większej niż 30 cm;
  - zakaz zalesiania zdrenowanych gruntów rolnych,
  - zabudowa terenów zdrenowanych jest możliwa jedynie w przypadku zachowania bezpiecznych odległości od urządzeń drenarskich - umożliwiających wykonanie i eksploatację obiektów budowlanych bez ryzyka uszkodzenia tych urządzeń - bądź w przypadku wykonania obejścia drenażu, pozwalającego na właściwe funkcjonowanie całego systemu drenarskiego,
  - wszystkie formy zagospodarowania gruntów przyległych do cieków podstawowych oraz zabudowa gruntów rolnych zmeliorowanych (z rowami lub drenowaniem), wymagają uzgodnienia

3) Odprowadzanie ścieków bytowych

- a) Ustala się docelowo odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej zapewniającej odbiór i unieszkodliwienie ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi. Do czasu realizacji sieci, lub na terenach gdzie realizacja systemów sieciowych jest nieopłacalna lub technicznie trudna, dopuszcza się gromadzenie ścieków w atestowanych zbiornikach szczelnych opróżnianych okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków. Jako rozwiązanie alternatywne dopuszcza się realizację indywidualnych lub zespołowych biologicznych oczyszczalni ścieków.
- b) Ścieki technologiczne przed wprowadzeniem do sieci (lub zbiornika) muszą być pozbawione metali ciężkich, cyjanków, fenoli, tłuszczu i nadmiernych ilości zawiesin.

4) Odprowadzenie wód opadowych

- a) Wszystkie ulice z chwilą wyposażenia w nawierzchnie trwałe muszą być wyposażone w sieć kanalizacji deszczowej. Wody opadowe odprowadzane będą wówczas przez spływ powierzchniowy, wpusty deszczowe z osadnikami i kanały deszczowe w pasie jezdni.
- b) Wody opadowe z budynków i powierzchni utwardzonych odprowadzane będą docelowo do sieci kanalizacji deszczowej. Jako rozwiązanie alternatywne dopuszcza się zagospodarowanie wód opadowych z budynków w granicach działki do której inwestor będzie posiadał tytuł prawny i wykorzystanie np. w uprawach ogrodowych.
- c) Stosownie do przepisów odrębnych, ścieki deszczowe w granicach lokalizacji, dla wszystkich obiektów i terenów z których spływ wód stanowić może zagrożenie dla środowiska należy oczyścić przed wprowadzeniem do odbiornika.
- d) Wody opadowe z dróg poza terenem zabudowy odprowadzane będą przez spływ powierzchniowy do rowów przydrożnych.

5) Usuwanie odpadów stałych

- a) Planuje się na obszarach objętych zmianą Planu zorganizowany system usuwania odpadów stosownie do przepisów lokalnych gminnych. Każdą działkę budowlaną należy wyposażyć w pojemnik na odpady, opróżniany okresowo przez specjalistyczne przedsiębiorstwo na składowisko odpadów.
- b) W ogrodzeniach działek przeznaczonych pod budownictwo mieszkaniowe należy od strony drogi wykonać nisze dla pojemników na odpady. Na terenach usługowych pojemniki na odpady powinny być ustawiane na terenie placyków gospodarczych w miejscu łatwo dostępnym dla pojazdów specjalistycznych.
- c) Odpady niebezpieczne takie jak: baterie rtęciowe i kadmowo-niklowe, zużyte oleje, rozpuszczalniki, farby, lakiery, aerozole, przeterminowane lekarstwa, środki ochrony roślin, itp. powinny być gromadzone w punkcie składowania odpadów niebezpiecznych, skąd będą okresowo odbierane przez specjalistyczne przedsiębiorstwo i wywożone do zakładów utylizacji odpadów niebezpiecznych.
- d) System organizacyjny usuwania odpadów na terenie gminy określają przepisy odrębne lokalne.

6) Ciepłownictwo

- a) Obiekty w granicach objętych zmianą Planu zaopatrywane będą w ciepło ze źródeł indywidualnych. W kotłowniach należy stosować systemy niskoemisyjne.
- b) We wsiach w których możliwa będzie ze względów ekonomicznych realizacja sieci gazu ziemnego, trasy sieci gazowej lokalizować należy w pasach ulicznych. Każda działka będzie wówczas podłączona do sieci poprzez indywidualne przyłącze gazowe na warunkach określanych przez Zarządcę sieci. Szafki dla urządzeń redukcyjno-pomiarowych sytuować należy w ogrodzeniu działki od strony drogi, z otwieraniem na stronę drogi.
- c) Sieci gazowe należy realizować zgodnie z aktualnie obowiązującymi przepisami odrębnymi dotyczącymi warunków technicznych jakim powinny odpowiadać.

7) Energetyka

- a) Wszystkie przedsięwzięcia w granicach objętych zmianą Planu zaopatrywane będą w energię elektryczną z istniejącej sieci elektro-energetycznej SN 15kV poprzez stacje transformatorowe

15/0,4kV przy dostosowaniu do zwiększonego obciążenia i zachowania parametrów jakościowych energii określonych w przepisach odrębnych. Zapotrzebowanie energii dla planowanych obiektów określa poszczególni inwestorzy na etapie wystąpienia o przydział mocy, a warunki przyłączenia określi Przedsiębiorstwo Energetyczne na wniosek podmiotu przyłączanego.

- b) Ustala się zachowanie istniejących stacji transformatorowych. Lokalizacja nowych stacji realizowana będzie w miarę wzrostu zapotrzebowania, w granicach terenów Ug, R, lub U bez potrzeby dokonywania zmiany planu miejscowego, a miejsce lokalizacji wynikać będzie z równoważenia obciążeń. Linie SN15kV napowietrzne doprowadzające energię do stacji transformatorowej należy lokalizować w pasach drogowych, po granicy nieruchomości lub użytków, w oparciu o przepisy odrębne.
- c) Istniejące linie elektro-energetyczne SN 15kV na terenach przewidzianych do zmiany użytkowania należy przystosować do nowych warunków pracy (uziemienia, obostrzenia) stosownie do przepisów odrębnych.
- d) Realizacja budynków mieszkalnych na działkach przez które przebiega linia napowietrzna SN15kV może być realizowana przy zachowaniu strefy bezpieczeństwa technicznego wzdłuż linii, szerokości 14 m (po 7 m od osi linii w rzucie poziomym). Odległość ta może ulec zmniejszeniu w uzgodnieniu z zarządcą sieci w oparciu o przepisy odrębne.
- e) Linie komunalno-oświetleniowe należy realizować w pasach ulicznych, przyłącza na terenach prywatnych w postaci kablowej na warunkach które określi Zarządca sieci.
- f) Na terenie gminy dopuszcza się realizację źródeł energii odnawialnej w postaci elektrowni wiatrowych oraz biogazowni. Lokalizacja tych instalacji dopuszczalna jest na terenach rolniczych (R), za wyjątkiem korytarzy ekologicznych, Obszaru Chronionego Krajobrazu, planowanych użytków ekologicznych, obszaru Natura 2000. Przy realizacji elektrowni wiatrowych należy uwzględnić:
- przedsięwzięcie „elektrownia wiatrowa” obejmuje wieżę elektrowni wraz turbiną oraz infrastrukturą towarzyszącą tzn. stacją pomiarową, drogę wewnętrzną ze zjazdem do drogi publicznej, przyłącze elektroenergetyczne do sieci krajowej (kablowe lub napowietrzne) stacje transformatorowe itp.;
  - lokalizacja wieży w stosunku do istniejących i planowanych dróg na odległość równą długości śmigła od linii zabudowy określonej przepisami odrębnymi dla odpowiedniej kategorii drogi;
  - wysokość wieży dostosować do warunków klimatycznych obszaru,
  - realizację przedsięwzięcia poprzedzić analizą warunków klimatycznych, przyrodniczych, krajobrazowych, uzasadniających lokalizację;
  - konstrukcja turbiny łącznie z wieżą powinna być pomalowana na jasny kolor, najlepiej biały lub białoszary, nie kontrastujący z otoczeniem; należy zachować jednakową konstrukcję wież i kolorystykę w obrębie całej farmy wiatrowej;
  - nie dopuszcza się wykorzystywania wieży jako nośnika reklam za wyjątkiem nazwy i symbolu producenta umieszczonych na gondoli turbiny;
  - dokonanie rozpoznania w zakresie wykorzystania przez ptaki obszarów objętych planem;
  - w przypadku stwierdzenia iż inwestycja w trakcie eksploatacji przyczynia się do rozbijania zwierząt o konstrukcję elektrowni, wpływa na zmniejszenie liczby par lub gatunków obecnie gniazdujących na tym terenie, wyraźnie wpływa na zmianę szlaków wędrówek zwierząt lub negatywnie oddziałuje na system obszarów chronionych, inwestor, użytkownik lub właściciel obiektu i gruntu za aprobatą organu administracji rządowej właściwego w zakresie ochrony środowiska, podejmą stosowne działania w celu ograniczenia negatywnych skutków. O ile działania zmierzające do ograniczenia negatywnych skutków przedsięwzięcia będą wymagały okresowego wstrzymania pracy turbin wiatrowych w okresach migracji zwierząt, albo przebudowy lub rozbioru konstrukcji, właściciel obiektu wykona to na własny koszt.
  - wokół miejsca lokalizacji elektrowni (wieży), w promieniu zasięgu łopaty wirnika, przewidzieć strefę bezpieczeństwa technicznego w porozumieniu z właścicielami położonych w tej strefie nieruchomości, w oparciu o przepisy odrębne; tereny w obrębie tej strefy użytkowane będą nadal jako grunty rolne bez prawa zabudowy;
  - wokół miejsca lokalizacji elektrowni, zabezpieczyć obszar ograniczonego użytkowania powodowany zagrożeniem ponadnormatywnego oddziaływania instalacji na środowisko w fazie eksploatacji; wielkość tego obszaru wynikać będzie z dopuszczalnych poziomów emisji hałasu w środowisku dla istniejących i planowanych funkcji terenu wyznaczona izofoną 45 dBA w porze nocnej; poza tym obszarem eksploatacja instalacji nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości środowiska;
  - w obszarze ograniczonego użytkowania nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej, zabudowy rekreacji indywidualnej, obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi, a grunty będą użytkowane rolniczo.

Szczegółowe warunki dla realizacji przedsięwzięcia mogącego znacząco oddziaływać na środowisko, winny być określone na etapie postępowania w sprawie strategicznej oceny oddziaływania.

#### 8) Telekomunikacja

- a) Pełne pokrycie zapotrzebowania na łącza telefoniczne realizowane będzie z centrali automatycznej oraz uzupełniająco z telefonii bezprzewodowej.
- b) Linie telefoniczne w granicach terenów budowlanych należy prowadzić jako podziemne w pasach ulicznych. Dopuszcza się w przypadkach indywidualnych realizację sieci poza pasami ulicznymi, w granicach terenów przeznaczonych do zainwestowania lub poza nimi w oparciu o przepisy odrębne.
- c) W przypadku kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami telekomunikacyjnymi należy je przebudować i dostosować do projektowanego zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, na warunkach które określi Zarządca sieci.
- d) Dla potrzeb telekomunikacji dopuszcza się realizację stacji przekaźnikowych. Stacje przekaźnikowe telefonii komórkowej należy lokalizować w obrębie terenów przeznaczonych pod usługi gospodarcze, przemysł lub uprawy rolnicze, za wyjątkiem obszarów chronionego krajobrazu, korytarzy ekologicznych, istniejących i planowanych użytków ekologicznych, rezerwatów przyrody, terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową.

### Rozdział III

#### Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

##### § 11. Wieś Borkowo Falenta

1. Teren o symbolu **1MW/U/08** (załącznik nr 4) przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z dopuszczeniem realizacji funkcji uzupełniającej w postaci usług dla ludności. Warunki zabudowy:

- 1) Ustala się adaptację istniejącego budynku szkoły podstawowej dla realizacji planowanych funkcji. Dopuszczalny zakres usług dla ludności to handel detaliczny, usługi sportu, oświaty, opieki społecznej i kultury.
- 2) Dopuszcza się rozbudowę budynku przy zachowaniu istniejącej linii zabudowy (identyfikowanej z licem ściany frontowej) oraz wysokości całkowitej istniejącego budynku.
- 3) Istniejący drzewostan w granicach działki należy zachować podejmując niezbędne zabiegi ratownicze.
- 4) Działka w granicach zmiany Planu pełnić będzie funkcję przestrzeni publicznej. Pomiędzy linią zabudowy a linią rozgraniczającą pasa drogowego, w części bez drzewostanu, należy wykonać podjazd z miejscami postojowymi dla samochodów .
- 5) Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki nie może przekroczyć 10% (z tolerancją  $\pm 5^0$ ), zaś powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 50% powierzchni działki.
- 6) Dopuszczalny poziom hałasu odpowiadający terenom zabudowy mieszkaniowo-usługowej, stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska oraz obowiązujących aktualnie progowych poziomów hałasu.

2. Teren o symbolu **2 Ls/08** (załącznik nr 5 w skali 1:5000) przeznacza się do zalesienia. Dla terenu ustala się :

- 1) Dopuszcza się zalesienie działek o numerach ewidencyjnych 85 i 147. Na działce nr 110 istniejące urządzenia melioracyjne wykluczają jej zalesienie, pozostaje więc w użytkowaniu rolniczym.
- 2) Gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o uproszczony plan urządzenia lasu i obowiązujące aktualnie przepisy odrębne.
- 3) Przy zalesianiu gruntów porolnych i nieużytków należy pozostawić istniejące oczka wodne, torfowiska, nieużytki, mszary, wychodnie skalne, zakrzewienia a nawet wykorzystać sukcesję naturalną bez ingerencji człowieka.
- 4) Dla dróg przecinających planowany teren - klasy L lokalnych gminnych - należy pozostawić pas terenu o szerokości 12m (licząc po 6 m od osi istniejącego pasa drogowego) wraz z 5 metrową strefą wyłączoną z zalesienia.

- 5) Ustala się dla terenów leśnych dopuszczalny poziom hałasu odpowiadający terenom przeznaczonym na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.
- 6) Przy zalesieniu terenów w sąsiedztwie linii energetycznych należy pozostawić nie zalesiony pas bezpieczeństwa technicznego zgodnie z przepisami odrębnymi.

## § 12. Wieś Chojnowo

1. Teren oznaczony symbolem **1MN/08**, **2MN/08** (załącznik nr 6) przeznacza się pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

- 1) Budynki mieszkalne realizowane będą jako obiekty wolnostojące o następujących parametrach:
  - a) wysokość dwóch kondygnacji nadziemnych (w tym poddasze mieszkalne), przy całkowitej wysokości budynku nie przekraczającej 9 m licząc od poziomu zerowego,
  - b) poziom zerowy budynku nie wyżej niż 75 cm nad powierzchnią terenu rodzimego,
  - c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu połaci dachowych 30-45<sup>0</sup> z wykorzystaniem poddasza dla celów mieszkalnych;
  - d) dachy kryte dachówką ceramiczną, materiałami o fakturze dachówki lub blachą;
  - e) długość elewacji frontowej budynku nie powinna przekraczać 12 m, a w przypadku usług wbudowanych 15m; dopuszcza się zwiększenie długości budynku jeżeli szerokość działki pozwala na zachowanie 3 lub 4 m odległości od granicy działki budowlanej,
  - f) w przypadku realizacji garażu dopuszcza się włączenie go w bryłę budynku z wjazdem z poziomu terenu (bez zagłębienia); dopuszcza się od strony garażu zmniejszenie odległości od granicy działki do 1,5 m,
  - g) w pracach elewacyjnych należy stosować materiały naturalne, właściwe dla tego regionu np.: cegła, kamień, drewno, tynki o fakturze tradycyjnej.
- 2) Budynki mieszkalne należy sytuować główną kalenicą równoległą do obowiązującej linii zabudowy. W przypadku skośnego układu granic działek w stosunku do ulicy, budynek należy sytuować główną kalenicą prostopadłą do bocznych granic działki.
- 3) Na działkach dopuszcza się realizację jednego budynku gospodarczego, garażowego lub gospodarczo-garażowego:
  - a) wolnostojącego o następujących parametrach:
    - gabaryt jednej kondygnacji, przy wysokości do 4 m liczonej od poziomu +-00 do głównej kalenicy budynku,
    - dach dwuspadowy, o nachyleniu połaci dachowych 20<sup>0</sup> (z tolerancją +-5<sup>0</sup>), bez poddasza, kryty materiałem takim jak budynek mieszkalny,
    - powierzchnia zabudowy do 50 m<sup>2</sup>,
    - poziom zerowy nie wyżej niż 20 cm nad powierzchnią terenu rodzimego,
    - dopuszcza się sytuowanie budynku w odległości 1,5 m od granicy sąsiada,
  - b) alternatywnie bliźniaczego o następujących parametrach:
    - gabaryt jednej kondygnacji przy całkowitej wysokości do 4 m liczonej od poziomu +-00 do głównej kalenicy budynku,
    - dach jednospadowy, bez poddasza, nachylenie połaci dachowej 20<sup>0</sup> (z tolerancją +-5<sup>0</sup>),
    - poziom zerowy nie wyżej niż 20 cm nad powierzchnią terenu rodzimego,
    - powierzchnia zabudowy do 50 m<sup>2</sup>,
    - budynki bliźniacze na sąsiadujących działkach powinny być jednakowe w zakresie: wysokości, nachylenia połaci dachowych, długości, rodzaju pokrycia dachu.
- 4) W budynkach mieszkalnych dopuszcza się usługi podstawowe wbudowane pod warunkiem iż funkcja ta nie spowoduje zwiększenia wysokości budynku i nie spowoduje dysharmonii w architekturze obiektów.
- 5) Ogrodzenie działek od strony dróg należy wykonać po planowanych liniach rozgraniczających pasów drogowych z wyjątkami podanymi w §10 ust.1 pkt. 9) przedmiotowej uchwały.
- 6) Stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki budowlanej nie może przekraczać 40%, zaś powierzchnia biologicznie czynna nie może być mniejsza niż 35% powierzchni działki; w przypadku realizacji usług wbudowanych odpowiednio 50% i 30%. Normatyw powyższy nie dotyczy działek już zabudowanych w przypadku uzupełnienia budynków bądź ich rozbudowy.

- 7) Ustala się dla terenu dopuszczalny poziom hałasu odpowiadający terenom zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

### § 13. Wieś Chrostowo Wielkie

1. Teren oznaczony symbolem **1U/08** (załącznik nr 7) przeznacza się pod usługi dla ludności.
- 1) Dopuszcza się wykorzystanie budynku Istniejącego w granicach terenu na usługi dla ludności z zakresu handlu detalicznego lub kultury.
- 2) W północno-wschodniej części działki należy wykonać parking dla samochodów osobowych; zagospodarowanie działki wzbogacić zielenią ozdobną i elementami małej architektury (ławki, oświetlenie itp.).
- 3) Ustala się dla terenu dopuszczalny poziom hałasu odpowiadający terenom zabudowy mieszkaniowo-usługowej.
- 4) Ogrodzenie działki należy wykonać w taki sposób aby zabezpieczyć normatywny pas drogowy dla dróg publicznych.
- 5) Teren będący przedmiotem opracowania położony jest w Kraśnicko - Kosmowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu gdzie obowiązują zasady gospodarowania określone w Rozporządzeniu nr 21 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 r.

### § 14. Wieś Czernice Borowe

1. Teren oznaczony symbolem **1MN/08** (załączniki nr 8), **2MN/08** (załącznik nr 9), **3MN/08** (załącznik nr 10), **4MN/08** (załącznik nr 11) przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla terenów ustala się:
  - 1) standardy zabudowy według §12 ust. 1 pkt. 1-7 przedmiotowej uchwały;
  - 2) obsługę komunikacyjną terenu **2MN/08** z drogi wojewódzkiej pod warunkiem wykonania wjazdu na działkę przy północnej granicy nieruchomości;
  - 3) realizację w granicach terenu **4MN/08** budynku mieszkalnego na istniejących fundamentach przy zachowaniu gabarytów ustalonych w przedmiotowej zmianie Planu dla budynków mieszkalnych;
  - 4) wszystkie tereny objęte zmianą Planu położone są na obszarach zmeliorowanych; realizacja zabudowy jest możliwa pod warunkiem uwzględnienia zasad podanych w §10 ust. 2 pkt. 2 ppkt. f przedmiotowej uchwały

### § 15. Wieś Jastrzębiec

1. Teren **1U/ZP/08** (załącznik nr 12) przeznacza się pod usługi dla ludności z towarzyszącą funkcją zieleni zorganizowanej. Dla terenu ustala się:
  - 1) Dopuszczalny zakres usług dla ludności to handel detaliczny, usługi sportu, oświaty, opieki społecznej i kultury.
  - 2) Gabaryty dla budynków usługowych: parter z dachem dwuspadowym lub wielospadowym o nachyleniu połaci dachowych 30-45<sup>0</sup>; wysokość budynku od poziomu zerowego do najwyższej kalenicy budynku nie powinna przekroczyć 6,5m; poziom zerowy na wysokości do 45 cm nad powierzchnią terenu rodzimego.
  - 3) W zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić funkcjonalną spójność z zachodnią częścią działki (poza granicami opracowania) na której istnieją już obiekty usługowe i urządzenia sportowe.
  - 4) Ogrodzenie działki należy wykonać jedynie wzdłuż wschodniej i południowej granicy, natomiast zachodnia linia rozgraniczająca terenu 1U/ZP/08 jest jedynie linią symboliczną, ponieważ docelowe zagospodarowanie obejmować będzie całą działkę nr 17.
  - 5) W granicach terenu przewidzieć zielenią ozdobną i elementy małej architektury. W północno-wschodniej części terenu należy wykonać parking który obsługiwać będzie również teren 2WZ/08 (po północnej j stronie drogi).
  - 6) Ustala się dla terenu dopuszczalny poziom hałasu odpowiadający terenom zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

- 7) Powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki, a stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki na terenie 1U/ZP/08 do 20%.

2. Teren o symbolu **2WZ/08** przeznaczony jest pod zbiornik wodny małej retencji z dodatkową funkcją rekreacyjną. W granicach terenu planuje się :

- 1) powiększenie istniejącego stawu do powierzchni ok. 90a i pogłębienie do średniej głębokości ok. 2m;
- 2) poza małą retencją zbiornik wodny będzie ogólnodostępnym miejscem wypoczynku codziennego; dla realizacji tej funkcji ustala się:
  - a) dopuszczenie urządzeń związanych z amatorskim łowieniem ryb,
  - b) zakaz budowy pomostów i kładek bez zezwolenia zarządcy zbiornika,
  - c) zakaz trwałego wygradzania terenu uniemożliwiającego swobodny dostęp do wody, ogrodzenie terenu wykonać w postaci szpalerów drzew i żywopłotów,
  - d) zakaz zakopywania śmieci, odpadów, wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych, niszczenia roślinności brzegowej, niszczenia skarp zbiornika;
  - e) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń służących gospodarce wodnej;
- 3) parking dla obsługi planowanego kompleksu rekreacyjnego należy wykonać w granicach terenu 1U/ZP/08 (po południowej stronie drogi);
- 4) powierzchnia biologicznie czynna minimum 95% powierzchni terenu
- 5) dopuszczalny poziom hałasu odpowiadający terenom rekreacyjno-wypoczynkowym..

#### **§ 16. Wieś Obrębiec**

1. Tereny oznaczone symbolem **1MN/08, 2MN/08, 3MN/08** (załącznik nr 13) przeznaczony jest pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla terenów ustala się :

- 1) Standardy zabudowy należy przyjąć według §12 ust. 1 pkt. 1-7 przedmiotowej uchwały.
- 2) Teren 3MN/08 położony jest na gruntach zmeliorowanych; realizacja zabudowy jest możliwa pod warunkiem uwzględnienia zasad podanych w §10 ust. 2 pkt. 2 ppkt. f przedmiotowej uchwały.
- 3) Obsługa komunikacyjna działek przyległych do drogi wojewódzkiej 544 odbywać się będzie z dróg wewnętrznych prowadzonych na zapleczu zabudowy. Na drogę wojewódzką dopuszcza się wyjścia piesze.
- 4) Przeznaczenie działek nr 108, 109, 114, 87, 88, 89, 9, częściowo 18/1, 126, 148/3 pozostaje jako grunty rolne, ponieważ nie uzyskały one zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

2. Teren oznaczony symbolem **4RM/08** (załącznik nr 13) przeznaczony jest pod zabudowę zagrodową.

- 1) Dopuszcza się w przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego przeznaczenie zagrody na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub rekreacji indywidualnej.

3. Teren oznaczony symbolem **5WZ/ZP/08** (załącznik nr 13) przeznaczony jest pod zbiorniki małej retencji z zielenią zorganizowaną parkową. Dla terenu ustala się:

- 1) odbudowę istniejącego systemu zbiorników wodnych wraz z przeprowadzeniem zabiegów ratowniczych istniejącego drzewostanu oraz uzupełnienie nowymi nasadzeniami,
- 2) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń służących gospodarce wodnej;
- 3) teren wraz z częścią działki przyległą od wschodu (poza granicami opracowania) mający cechy przestrzeni publicznej, powinien mieć funkcjonalne powiązanie – ścieżki spacerowe, mała architektura, oświetlenie,
- 4) powierzchnię biologicznie czynną minimum 95% powierzchni terenu,

- 5) dopuszczalny poziom hałasu odpowiadający terenom zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży .

4. Teren oznaczony symbolem **6Ug/08** (załącznik nr 13) przeznacza się pod usługi gospodarcze. Dla terenu ustala się:

- 1) zachowanie istniejących obiektów usługowych z możliwością ich rozbudowy;
- 2) dopuszcza się zmianę profilu usług pod warunkiem iż nie spowoduje to pogorszenia stanu środowiska;
- 3) ewentualne ponadnormatywne oddziaływanie przedsięwzięcia zamykać się musi w granicach działki przewidzianej do zainwestowania;
- 4) dopuszcza się w granicach terenu funkcję uzupełniającą, mieszkaniową; realizacja budynków mieszkalnych według standardów określonych w §12 ust. 1 pkt. 1-7 przedmiotowej uchwały.
- 5) Tereny 6Ug/08 położony jest na gruntach zmeliorowanych; realizacja zabudowy jest możliwa pod warunkiem uwzględnienia zasad podanych w §10 ust. 2 pkt. 2 ppkt. f przedmiotowej uchwały.

5. Teren oznaczony symbolem **14 RM/ML/08** (załącznik nr 14) przeznacza się pod zabudowę zagrodową z towarzyszącą funkcją rekreacji indywidualnej :

- 1) dopuszcza się rozszerzenie funkcji zagrody rolniczej o zaplecze dla usług związanych z agroturystyką;
- 2) dopuszcza się w przypadku likwidacji gospodarstwa rolnego przeznaczenie zagrody na potrzeby rekreacji indywidualnej; w granicach terenu 14RM/ML/08 może powstać jedna lub mogą zostać wydzielone trzy działki rekreacji indywidualnej.

#### **§ 17. Wieś Olszewiec**

1. Teren o symbolu **1PE/08, 2PE/08** (załącznik nr 15) przeznacza się na eksploatację powierzchniową surowców mineralnych – wydobywanie kruszywa naturalnego (kopaliny pospolite) w rozumieniu przepisów prawa geologicznego i górniczego. Dla terenów ustala się:

- 1) zakaz zabudowy obiektami budowlanymi, za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) uruchomienie eksploatacji złoża może nastąpić po spełnieniu wymogów Ustawy z 4 lutego 1994 Prawo geologiczne i górniczne (Dz.U. nr 27 poz. 96 z 1996 r. z późniejszymi zmianami);
- 3) eksploatacja surowca będzie prowadzona do pełnego wyczerpania złoża z ewentualnym wydobyciem spod lustra wody; nadkład zdjęty przed rozpoczęciem eksploatacji powinien być tymczasowo gromadzony w obrębie obszaru górniczego a następnie użyty przy rekultywacji terenów poeksploatacyjnych;
- 4) w granicach terenów 1PE/08 i 2PE/08 ustala się pasy ochronne o szerokości 6 m terenu przyległego do granic gruntów sąsiadujących; w pasach ochronnych zakazuje się eksploatacji złoża, dopuszcza się natomiast wykorzystanie tych terenów dla celów związanych z organizacją eksploatacji, w tym do czasowego składowania nadkładu;
- 5) wzdłuż dróg oraz przyległych lasów należy pozostawić filar ochronny stosownie do przepisów odrębnych; przy drogach filar ochronny należy liczyć od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego;
- 6) rekultywację terenów poeksploatacyjnych należy prowadzić w kierunku leśnym, wodnym lub wodno-leśnym z zachowaniem ukształtowanych w wyrobisku biocenoz wzbogacających różnorodność biologiczną;
- 7) wywóz surowca z planowanych kopalni odbywać się będzie drogami dojazdowym o szerokości 10m w liniach rozgraniczających, a następnie drogami lokalnymi w kierunku wschodnim do trasy Warszawa-Szczytno, z pominięciem zabudowań wsi Pierzchały; trasy i warunki wywozu surowca należy uzgodnić z właściwym Zarządcą dróg.

#### **§ 18. Wieś Pawłowo Kościelne**

1. Teren oznaczony symbolem **1US/08** (załącznik nr 16) przeznacza się pod usługi sportu i rekreacji. Dla terenu ustala się:

- 1) istniejący w granicach działki budynek przeznacza się do likwidacji, a całą działkę przeznacza się do realizacji funkcji podstawowej;

- 2) skarpe brzegową rzeki Węgiarki (północno-wschodnia granica działki) należy uporządkować i włączyć w zagospodarowanie terenu;
- 3) wzdłuż zachodniego boku działki (przy drodze KD-Zp 07328) należy wykonać parking, który służyć będzie również obiektom usługowym po przeciwnej stronie drogi;
- 4) ogrodzenie działki od strony dróg należy realizować po planowanych liniach rozgraniczających z wyłączeniem parkingu; granicę biegnącą po linii brzegowej rz. Węgiarki należy pozostawić bez ogrodzenia;
- 5) cały teren wraz z usługami po zachodniej stronie drogi powiatowej posiada cechy przestrzeni publicznej co powinno być podkreślone w zagospodarowaniu terenu – zieleń ozdobna, element małej architektury, oświetlenie;
- 6) ustala się dla terenu dopuszczalny poziom hałasu odpowiadający terenom zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 70% powierzchni działki.
- 8) Teren będący przedmiotem opracowania położony jest w Kraśnicko - Kosmowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu gdzie obowiązują zasady gospodarowania określone w Rozporządzeniu nr 21 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 r.

### **§ 19. Wieś Pawłówko**

1. Teren o symbolu **1WZ/08** (załącznik nr 17) przeznacza się pod zbiornik wodny małej retencji z dodatkową funkcją rekreacyjną. W granicach terenu ustala się :

- 1) ogólnodostępne miejsce wypoczynku,
- 2) urzędzenia związane z amatorskim łowieniem ryb,
- 3) zakaz wygradzania terenu uniemożliwiający swobodny dostęp do wody;
- 4) zakaz wprowadzania ścieków do wód powierzchniowych, niszczenia roślinności brzegowej, drzew i krzewów, niszczenia skarp zbiornika;
- 5) zakaz budowy pomostów i kładek bez zezwolenia zarządcy zbiornika,
- 6) zakaz wznoszenia obiektów budowlanych za wyjątkiem urządzeń służących gospodarce wodnej;
- 7) powierzchnię biologicznie czynną 95% powierzchni terenu;
- 8) teren będący przedmiotem opracowania położony jest w Kraśnicko - Kosmowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu gdzie obowiązują zasady gospodarowania określone w Rozporządzeniu nr 21 Wojewody Mazowieckiego z dnia 15 kwietnia 2005 r.

### **§ 20. Wieś Pierzchały**

1. Teren o symbolu **1PE/08** (załącznik nr 18) przeznacza się eksploatację powierzchniową surowców mineralnych. Dla terenów ustala się:

- 1) uruchomienie eksploatacji złoża może nastąpić po spełnieniu wymogów Ustawy z 4 lutego 1994 Prawo geologiczne i górnicze (Dz.U. nr 27 poz. 96 z 1996 r z późniejszymi zmianami).
- 2) eksploatacja surowca będzie prowadzona do pełnego wyczerpania złoża z ewentualnym wydobyciem spod lustra wody; nadkład zdjęty przed rozpoczęciem eksploatacji powinien być tymczasowo gromadzony w obrębie obszaru górniczego a następnie użyty przy rekultywacji terenów poeksploatacyjnych;
- 3) rekultywację terenów poeksploatacyjnych należy prowadzić w kierunku leśnym i wodnym z zachowaniem ukształtowanych w wyrobisku biocenoz wzbogacających różnorodność biologiczną;
- 4) dla drogi KD-L przebiegającej przez środek wnioskowanego terenu należy pozostawić normatywny pas drogowy szerokości 15 (licząc po 7,5 m od osi istniejącego pasa drogowego);
- 5) wzdłuż dróg oraz przyległych lasów należy pozostawić filar ochronny; przy drogach filar ochronny należy liczyć od planowanej linii rozgraniczającej pasa drogowego;

- 6) wywóz surowca z planowanych kopalni odbywać się będzie drogami lokalnymi w kierunku wschodnim do trasy Warszawa-Szczytno, z pominięciem zabudowań wsi Pierzchały; trasy i warunki wywozu surowca należy uzgodnić z właściwym zarządcą dróg.
2. Teren o symbolu **2Ls/08** (załącznik nr 19) przeznaczona się zgodnie ze stanem istniejącym pod uprawy leśne.
3. Przeznaczenie działka nr ew. 55 pozostaje nadal jako teren leśny (3Ls) ponieważ nie uzyskała ona zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

#### **§ 21. Wieś Rostkowo**

1. Teren oznaczony symbolem **1MN/08, 2MN/08, 3MN/08, 4MN/09, 5MN/08** (załącznik nr 20) **6MN/08** (załącznik nr 21) przeznaczona się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla terenów ustala się:
- 1) standardy zabudowy należy przyjąć według §12 ust. 1 pkt. 1-7 przedmiotowej uchwały;
- 2) tereny 5MN/08, 6MN/08 położone są na obszarach zmeliorowanych; realizacja zabudowy jest możliwa pod warunkiem uwzględnienia zasad podanych w §10 ust. 2 pkt. 2 ppkt. f przedmiotowej uchwały.

#### **§ 22. Wieś Szczepanki**

1. Teren **1U/WZ/ZP/08** (załącznik nr 22) przeznaczona się pod usługi dla ludności z towarzyszącą funkcją zieleni zorganizowanej i zbiornikami wodnymi małej retencji. Dla terenu ustala się:
- 1) dopuszczalny zakres usług dla ludności to handel detaliczny, usługi sportu, oświaty, kultury;
- 2) Istniejący w granicach działki budynek przeznaczona się do zachowania i wykorzystania dla realizacji funkcji usługowej; dopuszcza się rozbudowę budynku w kierunku wschodnim pod warunkiem zachowania linii zabudowy budynku istniejącego;
- 3) ogrodzenie działki od strony drogi należy realizować po planowanych liniach rozgraniczających; z pozostałych stron granice działki obsadzić żywopłotem i szpalerami drzew;
- 4) istniejące w granicach terenu zbiorniki wodne odbudować i wykorzystać dla potrzeb małej retencji oraz rekreacji;
- 5) dopuszczalny poziom hałasu odpowiadający terenom zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 6) powierzchnia biologicznie czynna nie mniejsza niż 80% powierzchni działki, a stosunek powierzchni zabudowy do powierzchni działki do 5%.

#### **§ 23. Wieś Turowo**

1. Przeznaczenie działek nr ew. 101, 103, 106, 109 pozostaje nadal jako grunty rolne ponieważ nie uzyskały one zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

#### **§ 24. Wieś Węgra**

1. Teren oznaczony symbolem **1MN/08** (załącznik nr 23), **3MN/08** (załącznik nr 24) przeznaczona się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Dla terenów ustala się:
- 1) standardy zabudowy należy przyjąć według §12 ust. 1 pkt. 1-7 przedmiotowej uchwały.
- 2) wzdłuż rzeki Węgierki w pasie 25 m od górnej krawędzi skarpy ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych,
- 3) teren 1MN/08 położony jest w obszarze zmeliorowanym; realizacja zabudowy jest możliwa pod warunkiem uwzględnienia zasad podanych w §10 ust. 2 pkt. 2 ppkt. f przedmiotowej uchwały.
2. Teren oznaczony symbolem **2RM/08** (załącznik 26) przeznaczona się pod zabudowę zagrodową. Dla terenu ustala się :

- 1) standardy realizacji budynków mieszkalnych należy przyjąć według §12 ust. 1 pkt. 1 przedmiotowej uchwały;
- 2) wzdłuż rzeki Węgierki w pasie 25 m od górnej krawędzi skarpy ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych;
- 3) jako rozwiązanie alternatywne dopuszcza się podział terenu na działki mieszkaniowe jednorodzinne w pasie 40m wzdłuż drogi powiatowej, przy zachowaniu zasad realizacji zabudowy określonych w §12 ust. 1 pkt. 1-7 przedmiotowej uchwały;
- 4) teren 2RM/08 położony są jest obszarze zmeliorowanym; realizacja zabudowy jest możliwa pod warunkiem uwzględnienia zasad podanych w §10 ust. 2 pkt. 2 ppkt. f przedmiotowej uchwały.

#### **§ 25 Sposoby tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów**

1. Tereny w granicach opracowania będą użytkowane rolniczo do czasu zagospodarowania zgodnie z Planem bez prawa wznoszenia obiektów tymczasowych.

#### **§ 26. Przedsięwzięcia z zakresu ochrony przeciwpożarowej**

1. Ustala się w granicach obszarów objętych Planem, zaopatrzenie obiektów w wodę dla celów p. pożarowych z wodociągu zbiorowego, poprzez hydranty p.poż. montowane na sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Wszystkie drogi na obszarze objętym opracowaniem muszą umożliwiać bezkolizyjny dojazd jednostek gaśniczych straży pożarnej.
3. Realizowane obiekty uwzględniać powinny przepisy aktualnie obowiązujących aktów prawnych dotyczących warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz przepisy dotyczące ochrony p. pożarowej.

#### **§ 27. Przedsięwzięcia z zakresu obrony cywilnej**

1. W budynkach usługowych, handlowych, produkcyjnych itp. na etapie sporządzania planów zagospodarowania działek należy przewidzieć ukrycia typu I.
2. Ukrycia wykonane będą w budynkach w okresie podwyższonej gotowości obronnej R.P. W przypadku zaprojektowania obiektu na więcej niż 15 osób obowiązuje opracowanie „Aneksu OC” w tym zakresie.
3. Istniejące studnie należy zabezpieczyć przed likwidacją i przystosować do sprawnego uruchomienia eksploatacyjnego w sytuacjach kryzysowych.
4. Oświetlenie zewnętrzne ulic i budynków przystosować do wygaszania.

### **Rozdział IV**

#### **Skutki prawne planu**

**§ 28.** Ustala się wysokość stawek procentowych na podstawie których naliczana będzie jednorazowa opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanej ustaleniami Planu:

1. dla terenów budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego **MN** - 10%
2. dla terenów budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego **MW** - 10%
3. dla terenów rekreacji indywidualnej **ML** - 20%
4. dla terenów przeznaczonych pod usługi dla ludności **U/ZP, U/WZ/ZP, US** - 1%
5. dla terenów usług gospodarczych **Ug** - 20%
6. dla terenów ze zbiornikami wodnymi i zielenią zorganizowaną **WZ/ ZP** - 1%
7. dla planowanych dróg **KD** i obiektów energetycznych 1%
8. dla terenów do zalesienia **Ls** - 5%

**§ 29.** Przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze

1. Zmiany przeznaczenia gruntów rolnych pochodzenia mineralnego kl. V oraz kl. VI na cele nierolnicze dokonuje się stosownie do Ustawy z 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (jednolity tekst Dz.U. z 2004 r. nr 121 poz. 1266) na mocy przedmiotowego Planu.

2. Zmiany przeznaczenia gruntów rolnych kl. III na cele nierolnicze o łącznej powierzchni 3,0026 ha dokonuje się w oparciu o zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażoną w decyzji nr GZ tr.057-602-13/09 z dnia 30.03.2009.

3. Przeznaczenie działek rolnych we wsi:

- Obrębiec nr ew. 108, 109, 114, 87, 88, 89, 90, częściowo 18/1, 126/2, 148/13;
- Turowo nr ew. 101, 103, 106, 109,

objętych uchwałą o przystąpieniu do zmiany Planu pozostaje nadal jako tereny rolne ponieważ nie uzyskały one zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze.

4. Przeznaczenie działki leśnej nr ew. 55 we wsi Pierzchały objętej uchwałą o przystąpieniu do zmiany Planu, pozostaje nadal jako tereny leśne ponieważ nie uzyskała ona zgody Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne.

5. Przeznaczenie działek objętych uchwałą o przystąpieniu do zmiany Planu we wsiach:

- Borkowo Falenta nr ew. 38, 51, 53, 268/2, 158/2, 195, 272,
- Kuskowo, Jabłonowo nr ew. 3/2, 67/1,
- Chrostowo Wielkie nr ew. 76,
- Zembrzu Wielki nr ew. 69,
- Żebry nr ew. 57,

pozostaje nadal jako grunty rolne z uwagi na odmowę uzgodnienia w zakresie ich zagospodarowania przez Wojewodę Mazowieckiego.

## **Rozdział V**

### **§ 30. Przepisy końcowe**

1. Z chwilą uprawomocnienia się przedmiotowej Uchwały tracą moc ustalenia zawarte w Uchwale Rady Gminy Czernice Borowe nr 100/IX/2003 z dnia 10 grudnia 2003r. oraz Uchwale nr 206/XXVIII/06 z dnia 16 lutego 2006 r. odnoszące się do obszarów objętych niniejszą zmianą Planu.

2. Wykonanie przedmiotowej Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Czernice Borowe.

4. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i podlega publikacji na stronie internetowej gminy.

Przewodniczący Rady Gminy

/-/ Tadeusz Bastkowski

Załącznik nr 1  
**do Uchwały Rady Gminy**  
Czernice Borowe nr 208/XXIII/09  
z dnia 24 sierpnia 2009 roku.

**Stwierdzenie zgodności ustaleń przedmiotowej  
zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego  
fragmentów Gminy Czernice Borowe**

dotyczącej wsi Borkowo Falenta, Chojnowo, Chrostowo Wielkie, Czernice Borowe, Jastrzębiec,  
Obrębiec, Olszewie, Pawłowo Kościelne, Pawłówko, Pierzchały, Rostkowo, Szczepanki, Węgra,

Stosownie do art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu  
i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. nr 80 poz. 717 ze zmianami)

**Rada Gminy Czernice Borowe**

stwierdza zgodność przedmiotowej zmiany Planu ze Zmianą Studium Uwarunkowań i Kierunków  
Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czernice Borowe uchwaloną 24 października 2005 r.  
Uchwałą Rady Gminy nr 194/XXIV/05.

Przewodniczący Rady Gminy  
/-/ Tadeusz Bastkowski

Załącznik nr 2  
**do Uchwały Rady Gminy**  
Czernice Borowe nr 208/XXIII/09  
z dnia 24 sierpnia 2009 roku.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do  
Zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego  
fragmentów Gminy Czernice Borowe  
dotyczącej wsi Borkowo Falenta, Chojnowo, Chrostowo Wielkie, Czernice Borowe, Jastrzębiec,  
Obrębiec, Olszewie, Pawłowo Kościelne, Pawłówko, Pierzchały, Rostkowo, Szczepanki, Węgra,**

Stosownie do art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. nr 80 poz. 717 ze zmianami)

**Rada Gminy Czernice Borowe postanawia co następuje:**

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 ze zmianami) Rada Gminy Czernice Borowe stwierdza, iż w okresie wyłożenia projektu zmiany Planu do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznej na temat projektu zmiany Planu, brak było wniosków wymagających rozstrzygnięcia przez Radę Gminy.

Przewodniczący Rady Gminy  
/-/ Tadeusz Bastkowski

**Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych Gminy przewidzianych w zmianie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Czernice Borowe**  
**dotyczącej wsi Borkowo Falenta, Chojnowo, Chrostowo Wielkie, Czernice Borowe, Jastrzębiec, Obrębiec, Olszewiec, Pawłowo Kościelne, Pawłówko, Pierzchały, Rostkowo, Szczepanki, Węgra,**

Stosownie do art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003 r. nr 80 poz. 717 ze zmianami)

**Rada Gminy Czernice Borowe postanawia co następuje:**

1. ustala się zadania należące do zadań własnych Gminy i sposób ich realizacji:
  - a) budowa sieci kanalizacji sanitarnej we wsiach Borkowo Falenta, Chojnowo, Chrostowo Wielkie, Czernice Borowe, Jastrzębiec, Obrębiec, Olszewiec, Pawłowo Kościelne, Pawłówko, Pierzchały, Rostkowo, Szczepanki, Węgra
  - b) realizacja chodników w pasach drogowych we wsiach Borkowo Falenta, Chojnowo, Czernice Borowe, Jastrzębiec, Obrębiec, Olszewiec, Pawłowo Kościelne, Pawłówko, Rostkowo, Węgra
  - c) budowa i modernizacja sieci i urządzeń zbiorowego zaopatrzenia w wodę we wsiach Borkowo Falenta, Chojnowo, Chrostowo Wielkie, Czernice Borowe, Jastrzębiec, Obrębiec, Olszewiec, Pawłowo Kościelne, Pawłówko, Pierzchały, Rostkowo, Szczepanki, Węgra,
2. zadania inwestycyjne określone w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy w kolejnych latach począwszy od roku 2009 oraz ze środków uzupełniających wynikających z programów operacyjnych.

Przewodniczący Rady Gminy  
/-/ Tadeusz Bastkowski