

## UCHWAŁA Nr 40/IX/2007

Rady Gminy Grudusk

z dnia 5 września 2007 roku

w sprawie Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miejscowości Grudusk

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt.5, art. 40 ust. 1 ustawy z dn. 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity – Dz. U. Nr 142 z 2001 r. poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 14 ust. 8, art. 15 ust. 1 i 2, art. 20 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) w związku z uchwałą nr 114/XV/2004 Rady Gminy Grudusk z dnia 10 marca 2004 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Grudusk – RADA GMINY GRUDUSK po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Grudusk”, postanawia co następuje:

### § 1

Uchwala się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obejmujący miejscowość Grudusk zwany dalej Planem, który składa się z następujących części, tworzących integralną całość:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały,
- 2) części graficznej - rysunku Planu w skali 1 : 2000 - załącznik nr 1 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu Planu - załącznik nr 2 do uchwały,
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w Planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej - załącznik nr 3 do uchwały.

### § 2

1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,

- 5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
  - 6) parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy,
  - 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
  - 8) szczegółowych zasad podziału nieruchomości,
  - 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczania w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
  - 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
  - 11) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
  - 12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazowa opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia Planu.
2. Na obszarze objętym Planem nie zachodzą przesłanki do określenia:
- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
  - 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,
  - 3) szczegółowych zasad i warunków scalania nieruchomości.
3. Rysunek Planu obowiązuje w następującym zakresie ustaleń:
- 1) granicy obszaru objętego Planem,
  - 2) linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
  - 3) przeznaczenia terenu,
  - 4) linii zabudowy.

### § 3

Ilekróć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. *Planie* – należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały (wraz z załącznikiem graficznym), o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,
2. *przepisach szczególnych i odrębnych* – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,
3. *uchwale* – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

4. *rysunku Planu* – należy przez to rozumieć, stanowiący integralną część Planu, rysunek w skali 1:2000, stanowiący załącznik graficzny do uchwały,
5. *terenie* – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem Planu,
6. *linii zabudowy* – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą (nieprzekraczalną) dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego budynku od linii rozgraniczającej terenu bądź krawędzi jezdni ulicy lub drogi,
7. *działce budowlanej* – należy przez to rozumieć część nieruchomości lub nieruchomości, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w infrastrukturę techniczną spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów oraz ustaleń Planu,
8. *powierzchni biologicznie czynnej* – należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością, wodą powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>,
9. *usługach* – należy przez to rozumieć obiekty i budowle służące zaspokajaniu potrzeb ludności a nie wytwarzanie dóbr materialnych bezpośrednio metodami przemysłowymi,
10. *obszarze przestrzeni publicznej* - należy przez to rozumieć 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.

#### § 4

1. Dla obszaru objętego Planem określa się następujące **przeznaczenie terenów** wydzielonych liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolem literowym:
  - 1) Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – **MN**,
  - 2) Tereny zabudowy zagrodowej związanej z gospodarstwem rolnym – **RM**,
  - 3) Tereny zabudowy wielorodzinnej – **MW**,
  - 4) Tereny zabudowy usługowej – **U**, usług administracji – **UA**, usług kultu religijnego – **UK**, usług sportu i rekreacji – **US**, usług oświaty – **UO** i usług turystyki – **UT**,

- 5) Tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – **P**,
  - 6) Tereny rolniczej działalności produkcyjnej – **RP**,
  - 7) Tereny rolnicze – **R**,
  - 8) Tereny lasów i zadrzewień – **ZL**,
  - 9) Tereny ogrodów działkowych – **ZD**,
  - 10) Teren cmentarza – **ZC**,
  - 11) Teren oczyszczalni ścieków – **K**,
  - 12) Teren stacji wodociągowej – **W**,
  - 13) Teren urządzeń elektroenergetycznych – **E**,
  - 14) Tereny zieleni urządzonej (m.in. parki, zieleń urządzona) – **ZP**,
  - 15) Tereny wód powierzchniowych – **WS**,
  - 16) Tereny stacji paliw – **Ks**,
  - 17) Tereny obsługi komunikacji (parkingi) – **Kp**,
  - 18) Tereny dróg publicznych (krajowa, powiatowe i gminne) – **KD**,
  - 19) Tereny dróg wewnętrznych – **KDW**,
  - 20) Tereny komunikacji kolejowej – **KK**.
2. Kolejny numer przed symbolem literowym oznacza odrębny kompleks terenu, dla którego wskazano szczególne zasady zagospodarowania.
  3. W terenach wielofunkcyjnych (oznaczonych na rysunku dwoma lub trzema symbolami oddzielonymi przecinkami) nie ustala się proporcji udziału poszczególnych funkcji, przy zachowaniu innych ustaleń Planu oraz przepisów odrębnych.
  4. Wielkości powierzchni poszczególnych kompleksów są orientacyjne i mają charakter informacyjny.
  5. Oznaczenie literowe A i B przed kolejnym numerem i symbolem oznacza jednostkę strukturalną.

## § 5

W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego** ustala się, że wszelka zabudowa i zagospodarowanie terenu pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

1. wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury,

2. walory architektoniczne i krajobrazowe,
3. wymagania ochrony przyrody,
4. wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także wymagania osób niepełnosprawnych,
5. wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i dóbr kultury,
6. walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności,
7. potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa,
8. wymagania przepisów odrębnych i norm polskich, w szczególności dotyczących określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu, w tym między innymi:
  - 1) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie,
  - 2) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

## § 6

1. W zakresie **ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego** ustala się:
  - 1) Obowiązek przestrzegania zasad gospodarowania określonych w Rozporządzeniu nr 21 Wojewody Mazowieckiego z dn. 15.04.2005 roku (Dz. Urz. Woj. Maz. nr 91 poz. 2453) w sprawie Krośnicko-Kosmowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.
  - 2) Ochronę istniejących zadrzewień i zakrzewień poprzez zakaz nieuzasadnionego zmniejszania ilości istniejącego drzewostanu.
  - 3) Wprowadzanie zieleni izolacyjnej wzdłuż dróg publicznych.
  - 4) Nie dopuszcza się lokalizacji i funkcjonowania obiektów mogących pogorszyć stan środowiska lub spowodować uciążliwe oddziaływanie na podstawową funkcję terenu, za wyjątkiem przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego, turystyce oraz przedsięwzięć bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym.
  - 5) Ewentualna uciążliwość dla środowiska wywołana przez obiekty usługowe i produkcyjne nie może wykraczać poza granice działki, do której inwestor posiada tytuł prawny.
  - 6) Konieczność zachowania powierzchni terenu biologicznie czynnej (niezabudowanej i nieutwardzonej) na poziomie min. 40% pow. działki dla zabudowy usługowej, min. 50% dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej i min. 60% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Nie dotyczy istniejących, zabudowanych działek o pow. poniżej 800 m<sup>2</sup>.

- 7) Wokół terenu A48ZC wyznacza się strefę ochrony sanitarnej o szerokości 50,0 m w której:
  - a) obowiązuje zakaz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej oraz ujęć wód,
  - b) zaleca się wprowadzanie zieleni wysokiej i niskiej,
  - c) dozwolona jest lokalizacja parkingów i obiektów związanych z funkcjonowaniem cmentarza.
- 8) W zakresie gospodarki odpadami Plan ustala realizację gminnego systemu gospodarki odpadami komunalnymi, w tym:
  - a) gromadzenie odpadów w szczelnych zbiornikach z uwzględnieniem selektywnej zbiórki (odpady wymieszane przeznaczone na składowisko, surowce wtórne, odpady organiczne przeznaczone do kompostowania, wydzielone odpady niebezpieczne),
  - b) utylizacja odpadów poprzez składowanie na składowisku gminnym w miejscowości Humięcino Koski a docelowo – właściwy zakład gospodarki odpadami,
- 9) W zakresie ochrony wód ustala się następujące zasady:
  - a) zakaz odprowadzania do wód powierzchniowych i gruntowych nie oczyszczonych ścieków nie spełniających warunków określonych w przepisach odrębnych,
  - b) zakaz realizacji nowych budynków i budowli w odległości mniejszej niż 6,0 m a ogrodzeń 2,0 m od linii brzegowej cieków wodnych i rowów melioracyjnych,
  - c) odprowadzanie ścieków komunalnych poprzez system kanalizacyjny do oczyszczalni ścieków w Grudusku,
  - d) utrzymanie drożności cieków wodnych z uwzględnieniem budowy przepustów przy urządzeniu nowych dróg. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać w porozumieniu i na warunkach zarządcy urządzeń melioracyjnych.
- 10) W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego ustala się następujące zasady:
  - a) podejmowanie działań realizacyjnych dotyczących instalowania urządzeń przeciwdziałających zanieczyszczeniu powietrza,
  - b) preferencje do stosowania czynników grzewczych ze źródeł bezpiecznych ekologicznie (olej opałowy o niskiej zawartości siarki, gaz, energia elektryczna) lub z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.

- 11) W zakresie ochrony ludzi i środowiska przed hałasem i wibracjami obowiązują następujące zasady:
- a) dopuszczalne poziomy hałasu dla poszczególnych obszarów zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) preferowanie działań służących wyeliminowaniu hałasu o ponad normatywnym natężeniu, głównie z obszarów zabudowy mieszkaniowej poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianę technologii i urządzeń.
- 12) W zakresie ochrony ludzi i środowiska przed szkodliwym elektroenergetycznym promieniowaniem niejonizującym obowiązuje zakaz realizacji budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż:
- a) od skrajnego przewodu linii SN 15 kV – 5,0 m od linii z przewodów izolowanych oraz 7,0 m – z przewodów nieizolowanych,
  - b) od skrajnego przewodu linii WN 110 kV – 14,5 m – dla budynków mieszkalnych i 4,0 m - dla budynków niemieszkalnych.

2. W zakresie **ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków** ustala się:

- 1) Ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków (kościół parafialny p.w. Przemienienia Pańskiego z 1893 roku, przestrzenny układ komunikacyjny – Mławska Kolej Dojazdowa, stanowisko archeologiczne – grodzisko wczesnośredniowieczne „Zielona Góra”), w tym obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zasad prowadzenia wszelkich prac i robót budowlanych.
- 2) Ochronę obiektów uznanych za zabytkowe lecz nie wpisanych do rejestru zabytków (domy: ul. Ciechanowska nr: 3, 11, 15, 19a, 23, 25, 26, 28, 43, 45, 49, 54 – budynek poczty, nr 61, ul. M. Konopnickiej nr: 3, 6a, ul. Strażacka 1b, ul. Szkolna nr:7, 8, 26 oraz cmentarz przykościelny, cmentarz parafialny rzymsko-katolicki i zespół dworski: dworek, pozostałości parku). Wszelkie działania inwestycyjne (remont, rozbiórka itp.) wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 3) Ochronę stanowisk archeologicznych oznaczonych na rys. Planu - AR (nr: 20/39-62; 5/39-63) poprzez prowadzenie wszelkich prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym. W przypadku stwierdzenia obiektów archeologicznych lub archeologicznej warstwy kulturowej badania ratownicze należy wykonać na koszt inwestora.

3. W zakresie **warunków zabudowy i zagospodarowania** ustala się:

3.1. Na terenach **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczonych MW:

- 1) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.

- 2) Maksymalna wysokość budynków mieszkalnych do 12,0 m.
- 3) Możliwość realizacji parterowej zabudowy towarzyszącej (budynki gospodarcze, garaże) architektonicznie zharmonizowanej z budynkami mieszkalnymi.
- 4) Możliwość lokalizacji nieuciążliwej działalności usługowej w istniejących budynkach mieszkalnych lub zabudowie towarzyszącej.

3.2. Na terenach **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczonych **MN** ustala się:

- 1) Utrzymanie istniejących budynków mieszkalnych i towarzyszących z możliwością rozbudowy i modernizacji.
- 2) Możliwość realizacji budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) i wysokości do kalenicy max. 11,0 m.
- 3) Stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o symetrycznych spadkach z kątem nachylenia 30°-40° z okapami wysuniętymi poza płaszczyznę ścian.
- 4) Możliwość realizacji parterowej zabudowy towarzyszącej (budynki gospodarcze, garaże) architektonicznie zharmonizowanej z budynkiem mieszkalnym.
- 5) Dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych w budynku mieszkalnym lub zabudowie towarzyszącej przy zapewnieniu miejsc postojowych zgodnie z § 7. ust. 2. pkt 10. Ewentualna uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice działki.
- 6) Zachowanie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej na poziomie 60% powierzchni nowotworzonej działki.
- 7) Obowiązek utrzymania i należyłą konserwację zieleni istniejącej, a także wprowadzanie nowych, uzupełniających nasadzeń drzew i krzewów.
- 8) Możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi terenu.

3.3. Na terenach **zabudowy usługowej** oznaczonych **U** oraz **obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** oznaczonych **P** ustala się:

- 1) Możliwość rozbudowy, przebudowy i wymiany istniejących budynków, pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu.
- 2) Możliwość realizacji budynków usługowych do dwóch kondygnacji i maksymalnej wysokości do 11,0 m, a obiektów produkcyjnych parterowych o wysokości do 10 m. Poziom posadowienia posadzki parteru, na wys. max. 0,6 m nad poziom terenu.
- 3) Stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o symetrycznych spadkach z kątem nachylenia min. 20° z okapami wysuniętymi poza płaszczyznę ścian.



- 4) Dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właścicieli obiektu.
- 5) Ewentualna uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice własności, do której właściciel posiada tytuł prawny.
- 6) Dopuszcza się realizację instalacji i urządzeń wynikających z procesów technologicznych oraz niezbędnych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.
- 7) Zachowanie minimalnej powierzchni terenu biologicznie czynnej na poziomie minimum 40% powierzchni nowotworzonej działki, poza istniejącymi zabudowanymi działkami o powierzchni poniżej 800 m<sup>2</sup>.
- 8) Miejsca postojowe dla korzystających z usług i działalności produkcyjnej zapewnić w granicach działki w ilości min. 2 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej, przy czym nie mniej niż 2.
- 9) W procesie realizacji inwestycji uwzględnić zieleń izolacyjną ograniczającą hałas i zapachy. W procesie produkcyjnym oraz transporcie zewnętrznym zastosować urządzenia ograniczające hałas oraz emisję nieorganizowaną.

#### 3.4. Na terenach **zabudowy zagrodowej** oznaczonych **RM** ustala się:

- 1) Możliwość wymiany, rozbudowy i przebudowy istniejącej zabudowy pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu.
- 2) Możliwość realizacji budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji (w tym poddasze użytkowe) i wysokości do kalenicy max. 11,0 m.
- 3) Możliwość realizacji budynków i obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną o wysokości do 2 kondygnacji.
- 4) Ewentualna uciążliwość prowadzonej działalności rolniczej nie może wykraczać poza granice działki do której inwestor posiada tytuł prawny.
- 5) Dopuszcza się lokalizację usług w budynku mieszkalnym lub zabudowie towarzyszącej.
- 6) Dopuszcza się możliwość zmiany funkcji zabudowy rolniczej na cele zabudowy mieszkaniowej lub usługowej.
- 7) Dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej (urządzeń i sieci: energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, telekomunikacyjnej).

3.5. Na terenach **rolniczych** oznaczonych **R** z podstawowym przeznaczeniem pod uprawy polowe, łąki, pastwiska ustala się:

- 1) Zachowanie zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych oraz istniejącego układu hydrograficznego: cieków powierzchniowych, stawów i oczek wodnych.
- 2) Dopuszcza się realizację:
  - a) budynków i obiektów związanych z hodowlą i produkcją rolną w przypadku gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związana z tą zabudową przekracza 5,0 ha użytków rolnych (nie wliczając w to gruntów dzierżawionych),
  - b) obiektów budowlanych w ramach rozbudowy istniejących siedlisk rolniczych (RM) na bezpośrednio sąsiednie tereny niezależnie od powierzchni gospodarstwa rolnego,
  - c) budynków związanych z obsługą rolnictwa (bez funkcji mieszkaniowej) na terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku R-1, położonych w strefie sanitarnej od cmentarza,
  - d) stawów rybnych, zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracji wodnych,
  - e) dróg dojazdowych do pól i siedlisk oraz napowietrznej i podziemnej sieci infrastruktury technicznej (wodociągowej, kanalizacyjnej, telefonicznej, gazowej i energetycznej).

3.6. Na terenach **lasów** oznaczonych **ZL** ustala się:

- 1) Konieczność zachowania istniejącego drzewostanu oraz wprowadzania uzupełnień wyłącznie gatunkami charakterystycznymi dla danego siedliska.
- 2) Możliwość lokalizacji niezbędnych sieciowych elementów infrastruktury technicznej oraz obiektów służących gospodarce leśnej.
- 3) Możliwość urządzania ciągów spacerowych, szlaków turystycznych itp.

3.7. Na terenach **zieleni urządzonej** oznaczonych **ZP** ustala się:

- 1) Utrzymanie istniejącej zieleni oraz wprowadzanie nowych nasadzeń drzew i krzewów.
- 2) Dopuszcza się urządzanie ciągów spacerowych o nawierzchni rozbieralnej – z kostki betonowej, kamiennej itp.
- 3) Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń niekubaturowych z przeznaczeniem na cele kultury, turystyki, gastronomii i sportu wyłącznie na terenach wskazanych w ustaleniach szczegółowych.

3.8. Dla terenów **wód powierzchniowych** oznaczonych **WS** (rzeki, rowy melioracyjne) ustala się:

- 1) Zachowanie istniejących zbiorników i cieków wodnych z pełnią przez nie funkcją.
- 2) Ochronę przed zanieczyszczeniem wszelkimi odpadami stałymi i ściekami.

4. Ustalenia dotyczące **zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości**:

- 1) Ustala się zasadę zachowania istniejących podziałów z możliwością scaleń i wtórnych podziałów w sposób wynikający z przeznaczenia terenu ustalonego niniejszym Planem.
- 2) Dokonywany podział terenu na działki powinien zapewnić dostępność komunikacyjną każdej działki do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną o szerokości min. 8,0 m w liniach rozgraniczających (wg ustaleń szczegółowych dla poszczególnych terenów). Dopuszcza się ustanawianie służebności drogowej w celu zapewnienia dostępu do drogi publicznej. W przypadku wydzielenia nie więcej niż trzy działki dopuszcza się wydzielenie ciągu pieszo - jezdni o szer. min. 5,0 m w liniach rozgraniczających.
- 3) Minimalna wielkość nowotworzonych działek budownictwa mieszkaniowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uwzględniającymi położenie i funkcje terenów, jednak nie mniejsze niż 800 m<sup>2</sup> (przy tolerancji 20%) przy zachowaniu szerokości frontu nowotworzonej działki zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej nie mniej niż 20,0 m, a zabudowy bliźniaczej – min. 15,0 m.
- 4) Minimalna wielkość nowotworzonych działek budownictwa usługowego i produkcyjnego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi, jednak nie mniejsze niż 1 500 m<sup>2</sup> (przy tolerancji 20%) przy zachowaniu szerokości frontu nowotworzonej działki nie mniej niż 30,0 m.
- 5) Minimalna wielkość nowotworzonych działek zabudowy zagrodowej w terenach oznaczonych symbolami: RM; RM,MN; RM,MN,U lub RM,U o wielkości dostosowanej do profilu produkcji, jednak nie mniejsza niż 2 000 m<sup>2</sup> przy zachowaniu minimalnej szerokości frontu działki 30,0 m.
- 6) Zasady podziału terenów na działki przedstawione na rysunku Planu mają charakter orientacyjny.

## § 7

**Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji**

1. W zakresie **infrastruktury technicznej** ustala się:
  - 1) Zaopatrzenie w wodę z wodociągu sieciowego.
  - 2) W zakresie unieszkodliwiania ścieków ustala się:
    - a) odprowadzenie ścieków sanitarnych do kanalizacji sieciowej i oczyszczalni ścieków w Grudusku,
    - b) do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników lub przydomowych oczyszczalni ścieków,
    - c) zakaz lokalizacji bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne na terenach skanalizowanych.
  - 3) Wody deszczowe z terenów usługowo-produkcyjnych i nawierzchni dróg powinny być odprowadzane do kanalizacji deszczowej poprzez urządzenia podczyszczające zgodnie z obowiązującymi przepisami ochrony środowiska.
  - 4) Zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych z preferencją do stosowania paliw czystych ekologicznie – gaz, energia elektryczna, olej opałowy o niskiej zawartości siarki lub z wykorzystaniem odnawialnych źródeł energii.
  - 5) Zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej w sąsiedztwie sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych przez właściwy Zakład Energetyczny. Dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących napowietrznych i kablowych linii energetycznych niskiego i średniego napięcia w dostosowaniu do przyszłego zagospodarowania oraz budowę nowych stacji transformatorowych.
  - 6) Lokalizowanie urządzeń sieciowych infrastruktury technicznej (sieć energetyczna, kanalizacyjna, wodociągowa, gazowa, telekomunikacyjna) w liniach rozgraniczających drogi.
  - 7) Dopuszcza się lokalizowanie elementów infrastruktury technicznej na terenach o określonych w Planie funkcjach na podstawie opracowań technicznych z uwzględnieniem uwarunkowań i przepisów odrębnych bez konieczności zmiany Planu.

- 8) Usuwanie odpadów komunalnych w oparciu o indywidualne pojemniki dostosowane do selektywnej zbiórki odpadów (szkło, makulatura, plastik i odpady mieszane) zgodnie z gminnym systemem gospodarki odpadami. Dopuszcza się ustawianie ogólnodostępnych kontenerów na odpady stałe (odpady wymieszane przeznaczone na składowisko, surowce wtórne, wydzielone odpady niebezpieczne). Lokalizacja kontenerów powinna spełniać warunki określone w obowiązujących przepisach odrębnych dotyczących miejsc gromadzenia odpadów stałych.
2. W zakresie **komunikacji** ustala się:
- 1) Powiązania zewnętrzne za pośrednictwem istniejących dróg wojewódzkich: nr **544** Brodnica - Lidzbark - Działdowo - Mława – Przasnysz (klasy G) i nr **616** Rębielin – Ciechanów (klasy Z) oraz dróg powiatowych klasy L nr: 2318W Grudusk - Żarnowo – Szpaki, 1201W Kołaki – Grudusk i 1206W Grudusk – Łysakowo.
  - 2) Układ komunikacyjny obszaru opracowania poprzez drogi gminne oznaczone KD, drogi dojazdowe wewnętrzne oznaczone KDW oraz ciągi pieszo-jezdne KP.
  - 3) Utrzymanie istniejącego układu komunikacyjnego z możliwością przebudowy ulic i dróg istniejących z zachowaniem parametrów ustalonych Planem lub dostosowania do parametrów określonych w przepisach odrębnych dotyczących warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne.
  - 4) Dopuszcza się realizację nie ustalonych Planem ulic dojazdowych wewnętrznych, dojazdów, dojeżd, ścieżek rowerowych oraz ciągów pieszo – jezdnych w terenach przeznaczonych pod zabudowę przy zachowaniu ustaleń Planu i przepisów odrębnych.
  - 5) Dopuszcza się przekształcenie dróg wewnętrznych w drogi publiczne w oparciu o przepisy odrębne, przy zachowaniu warunku, że posiadają szerokość w liniach rozgraniczających min. 10 m.
  - 6) W obrębie wyznaczonych linii rozgraniczających tereny komunikacji (KD, KDW):
    - a) zakazuje się lokalizacji obiektów budowlanych nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego,
    - b) dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej i zieleni, pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach dot. dróg publicznych oraz uzyskania zgody zarządcy drogi.

- 7) Nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowej zabudowy w odległości min.:
  - a) 8,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni dróg wojewódzkich i powiatowych i nie mniej niż 6,0 m od linii rozgraniczających drogi,
  - b) 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi gminne,
  - c) 5,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrzne,
  - d) dopuszcza się mniejsze niż wyżej wymienione odległości linii zabudowy tylko w nawiązaniu do istniejącej trwałej zabudowy na działkach sąsiednich.
- 8) Na skrzyżowaniach dróg i ulic powinny być stosowane narożne ścięcia linii rozgraniczających zgodnie z przepisami odrębnymi, nie mniejsze niż 5m x 5m w terenach zabudowanych.
- 9) Minimalne wskaźniki parkingowe na:
  - a) terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca dla każdej działki, wliczając w to miejsca w garażu,
  - b) terenach zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów – 2 m.p./100m<sup>2</sup> pow. użytkowej i nie mniej niż 2.
- 10) Możliwość realizacji ścieżek rowerowych o szer. 2,0 m w liniach rozgraniczających drogi publiczne.
- 11) Utrzymanie istniejącej kolejowej linii wąskotorowej wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną z możliwością wykorzystania do celów turystycznych. Zespół Mławskiej Kolejki Dojazdowej jako zabytek techniki wpisany do rejestru zabytków, jest objęty szczególną ochroną prawną. Wszelkie działania z nim związane mogą być podejmowane wyłącznie w uzgodnieniu Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

## § 8

### Ustalenia szczegółowe

1. Dla terenów oznaczonych: **A1MN,U** o pow. ok. 0,95 ha i **A2MN,U** o pow. ok. 0,95 ha ustala się:
  - 1) Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.
  - 2) Minimalna powierzchnia działki zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 900 m<sup>2</sup> a usługowej – 1 200 m<sup>2</sup>.

- 3) Możliwość realizacji budynków na granicy z działką sąsiednią, przy zachowaniu warunku łączenia obiektów o tej samej funkcji oraz jednolitych gabarytach i architekturze.
  - 4) Zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
  - 5) Zakaz realizacji indywidualnych systemów oczyszczania z zastosowaniem rozsączkowania (rejon planowanego zbiornika wodnego).
  - 6) Obsługa komunikacyjna terenu poprzez drogę wewnętrzną 1KDW.
  - 7) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 3.2.; 3.3.; 4. i § 7.
2. Dla terenu oznaczonego **A3WS,UT** o pow. ok. 25,60 ha ustala się:
- 1) Przeznaczenie – teren wód powierzchniowych (zbiornik retencyjny) i usług turystyki.
  - 2) Możliwość realizacji parterowych obiektów usług turystycznych o wysokości do kalenicy do 10,0 m, w odległości min. 25,0 m od linii brzegowej zbiornika wodnego oraz terenów leśnych. Stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o symetrycznych spadkach z kątem nachylenia 30°-40° z okapami wysuniętymi poza płaszczyznę ścian.
  - 3) Możliwość realizacji placów sportowych, zieleni urządzonej, pola biwakowego, ścieżek spacerowych, elementów małej architektury, parkingu, małej gastronomii i niezbędnych elementów infrastruktury technicznej, związanych z funkcjonowaniem tych terenów.
  - 4) Wskazane wspólne zagospodarowanie terenu usług. W przypadku podziału terenu, minimalna powierzchnia działki zabudowy usługowej 2 000 m<sup>2</sup>. Ewentualne ogrodzenia działek w odległości min. 15,0 m od linii brzegowej zbiornika.
  - 5) Konieczność uwzględnienia istniejących urządzeń wodno-melioracyjnych na etapie projektu i uzgodnienia projektu technicznego budowy zbiornika z organem ds. melioracji.
  - 6) Wyklucza się realizację przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska za wyjątkiem inwestycji celu publicznego.
  - 7) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 3.8. i § 7.

3. Dla terenu oznaczonego **A4P** o pow. ok. 0,85 ha ustala się:
  - 1) Przeznaczenie – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
  - 2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.
  - 3) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 3.3.; 4. i § 7.
4. Dla terenu oznaczonego **A5U,P** o pow. ok. 1,95 ha ustala się:
  - 1) Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
  - 2) Dopuszcza się możliwość podziału na działki o wielkości wynikającej z planowanego profilu produkcji (usług) jednak nie mniejsze niż 2 000 m<sup>2</sup> i przy zapewnieniu dojazdów drogami wewnętrznymi o szerokości min. 8,0 m do drogi 3KD.
  - 3) W zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg linii energetycznej średniego napięcia (pas wolny od zabudowy o szer. po 5,0 m od skrajnego przewodu).
  - 4) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1.; 3.3.; 4. i § 7.
5. Dla terenu oznaczonego **A6ZP** o pow. ok. 0,10 ha ustala się:
  - 1) Przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.
  - 2) Zagospodarowanie terenu zielenią (drzewa i krzewy) o charakterze dekoracyjnym.
  - 3) Zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i obiektów małej architektury.
  - 4) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1.; 3.7. i § 7.
6. Dla terenu oznaczonego **A7U** o pow. ok. 0,20 ha ustala się:
  - 1) Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.
  - 2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.
  - 3) Zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych za wyjątkiem obiektów związanych z obsługą ruchu komunikacyjnego.
  - 4) W zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg linii energetycznej średniego napięcia (pas wolny od zabudowy o szer. po 5,0 m od skrajnego przewodu).
  - 5) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w 6. ust. 1.; 3.3.; 4. i § 7.
7. Dla terenów oznaczonych **A8U,P** o pow. ok. 3,00 ha i **A16 U,P** o pow. ok. 1,05 ha ustala się:
  - 1) Przeznaczenie – tereny zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
  - 2) Utrzymanie istniejącego zainwestowania z możliwością rozbudowy i modernizacji oraz możliwość uzupełnienia nowymi obiektami.



- 3) W zagospodarowaniu terenu uwzględnić istniejące liniowe urządzenia infrastruktury technicznej (linia energetyczna, wodociągowa, kolektor sanitarny).
  - 4) Miejsca postojowe dla pojazdów, które będą korzystać z usług w granicach wyznaczonego terenu.
  - 5) W południowej części terenu kompleksu A16U,P dopuszcza się zagospodarowanie związane ze sportem i rekreacją,
  - 6) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 3.3.; 4. i § 7.
8. Dla terenu oznaczonego **A9U,P** o pow. ok. 2,05 ha ustala się:
- 1) Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
  - 2) Utrzymanie istniejącego zainwestowania z możliwością rozbudowy i modernizacji oraz możliwość uzupełnienia nowymi obiektami z koniecznością zapewnienia w ramach wyznaczonych terenów miejsc postojowych.
  - 3) Dopuszcza się podział terenu na działki o pow. min. 2 000 m<sup>2</sup> przy zapewnieniu dojazdu drogami wewnętrznymi o szerokości min. 8,0 m do drogi 1KD i urządzeniu zjazdu w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
  - 4) Obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków zasad prowadzenia wszelkich prac i robót budowlanych w strefie ochronnej przestrzennego układu komunikacyjnego – Mławskiej Kolei Dojazdowej (układ wpisany do księgi rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego).
  - 5) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1.; 3.3.; 4. i § 7.
9. Dla terenu oznaczonego **A10MN,U** o pow. ok. 0,20 ha ustala się:
- 1) Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
  - 2) Możliwość podziału terenu na dwie działki budownictwa mieszkaniowego przy zachowaniu jednego zjazdu z drogi 1 KD.
  - 3) W zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg linii energetycznej średniego napięcia (pas wolny od zabudowy o szer. po 5,0 m od skrajnego przewodu).
  - 4) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1, 3.2.; 3.3.; 4. i § 7.
10. Dla terenów oznaczonych **A11RM** o pow. ok. 0,30 ha, **A12RM** o pow. ok. 0,35 ha, **A33RM** o pow. ok. 0,20 ha i **A35RM** o pow. ok. 0,45 ha ustala się:
- 1) Przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej.
  - 2) Możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących obiektów.
  - 3) Realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 4) Nakaz wprowadzania i utrzymania zieleni w obrębie zabudowy rolniczej.
- 5) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 3.4.; 4. i § 7.

11. Dla terenu oznaczonego **A13ZD** o pow. ok. 0,65 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – teren ogrodów działkowych.
- 2) Zakaz wznoszenia trwałych obiektów kubaturowych.
- 3) Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze terenu.
- 4) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1. i § 7.

12. Dla terenów oznaczonych **A14MN,U** o pow. ok. 0,10 ha i **A15MN,U** o pow. 0,50 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
- 2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy.
- 3) Możliwość podziału terenu A15MN,U na 2 działki pod warunkiem zachowania jednego wjazdu na drogę 1KD.
- 4) Dostęp terenu A14MN,U do drogi publicznej za pomocą drogi wewnętrznej 3KDW.
- 5) W zagospodarowaniu terenu A15MN,U uwzględnić przebieg linii energetycznej średniego napięcia (pas wolny od zabudowy o szer. po 5,0 m od skrajnego przewodu).
- 6) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 3.2.; 3.3.; 4. i § 7.

13. Dla terenu oznaczonego **A17MW** o pow. ok. 1,50 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
- 2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.
- 3) Zachowanie powierzchni terenu biologicznie czynnej min. 50% pow. terenu.
- 4) Dopuszcza się funkcję usługową w ramach istniejącej zabudowy.
- 5) Możliwość lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej dla obsługi funkcji podstawowej.
- 6) Prowadzenie prac i robót inwestycyjnych (m.in. remont, rozbudowa, przebudowa) dotyczących obiektu uznanego za zabytkowy lecz nie wpisanego do rejestru zabytków (dom - ul. M. Konopnickiej 6a) w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 7) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 2., 3.1.; 4. i § 7.

14. Dla terenu oznaczonego **A18Ks** o pow. ok. 0,05 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – teren stacji paliw.
- 2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji przy zachowaniu warunków wynikających z przepisów odrębnych.
- 3) Dopuszcza się lokalizację usług związanych z obsługą transportu samochodowego oraz użytkowników dróg (handel, gastronomia).
- 4) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1. i § 7.

15. Dla terenu oznaczonego **A19US,ZP** o pow. ok. 1,80 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie - teren usług sportu i zieleni urządzonej.
- 2) Utrzymanie istniejącego zainwestowania.
- 3) Możliwość lokalizacji obiektów zaplecza techniczno – sanitarnego z zastosowaniem niewielkich gabarytów o wysokości do 7,0 m nad poziom terenu z poddaszem użytkowym.
- 4) Dopuszcza się lokalizacje kiosków, ogródków gastronomicznych.
- 5) Utrzymanie powierzchni terenu biologicznie czynnej min. 40%.
- 6) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych § 6. ust. 1., 3.7. i § 7.

16. Dla terenu oznaczonego **A20U** o pow. ok. 0,05 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.
- 2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji.
- 3) W zagospodarowaniu terenu uwzględnić stanowisko archeologiczne - wszelkie prace ziemne po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 4) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1.; 2.; 3.3. i § 7.

17. Dla terenu oznaczonego **A21ZP** o pow. 0,85 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.
- 2) Nakaz utrzymania zieleni istniejącej oraz jej należyta konserwację.
- 3) W zagospodarowaniu terenu uwzględnić stanowisko archeologiczne - wszelkie prace ziemne po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 4) Zakaz podziału na działki.
- 5) Możliwość realizacji placów sportowych, zieleni urządzonej, ścieżek spacerowych, elementów małej architektury i niezbędnych elementów infrastruktury technicznej, związanych z funkcjonowaniem tych terenów po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 6) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust.1.; 2.; 3.7. i § 7.

18. Dla terenu oznaczonego **A22U,P** o pow. ok. 2,45 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
- 2) Utrzymanie istniejącego zainwestowania z możliwością rozbudowy i modernizacji oraz możliwość uzupełnienia nowymi obiektami.
- 3) Utrzymanie funkcji mieszkaniowej w obiektach usługowych.
- 4) W zagospodarowaniu terenu uwzględnić stanowisko archeologiczne - wszelkie prace ziemne po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 5) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 2.; 3.3.; 4. i § 7.

19. Dla terenów oznaczonych **A23MN,U** o pow. ok. 2,40 ha, **A24MN,U** o pow. ok. 1,30 ha i **A27MN,U** o pow. ok. 0,25 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
- 2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy.
- 3) W zagospodarowaniu terenu **A23MN,U** uwzględnić przebieg linii energetycznej średniego napięcia (pas wolny od zabudowy o szer. po 5,0 m od skrajnego przewodu).
- 4) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 3.2.; 3.3.; 4. i § 7.

20. Dla terenu oznaczonego **A25U** o pow. ok. 0,40 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.
- 2) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1.; 3.3.; 4. i § 7.

21. Dla terenów oznaczonych **A26RM,MN** o pow. ok. 1,65 ha i **A28RM,MN** o pow. ok. 0,60 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.
- 3) Dla zainwestowania uzupełniającego nieprzekraczalna linia zabudowy – w nawiązaniu do istniejącej sąsiedniej zabudowy.
- 4) W istniejącej zabudowie zagrodowej zakaz zwiększania wielkości produkcji zwierzęcej i rozbudowy obiektów związanych z produkcją zwierzęcą.
- 5) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 3.2.; 3.4; 4. i § 7.

22. Dla terenu oznaczonego **A29RM,MN,U** o pow. ok. 0,85 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.
- 2) W przypadku podziału terenu na działki zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej i usługowej dostęp do drogi 2KD poprzez jeden zjazd urządzony w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
- 3) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust.1., 3.2.; 3.3; 3.4.; 4. i § 7.

23. Dla terenu oznaczonego **A30RM,U** o pow. ok. 1,60 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej i zabudowy usługowej.
- 2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.
- 3) W przypadku podziału terenu na działki zabudowy zagrodowej i usługowej dostęp do drogi 2KD poprzez jeden zjazd urządzony w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
- 4) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 3.3.; 3.4.; 4. i § 7.

24. Dla terenu oznaczonego **A31KK** ustala się:

- 1) Przeznaczenie – teren komunikacji kolejowej.
- 2) Utrzymanie przestrzennego układu komunikacyjnego Mławskiej Kolei Dojazdowej wpisanej do księgi rejestru zabytków nieruchomych województwa mazowieckiego pod numerem A-273.
- 3) Wykorzystanie układu komunikacyjnego jako elementu przestrzeni publicznej do pełnienia funkcji turystycznej.
- 4) Wszelkie działania inwestycyjne wymagają uzyskania pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
- 5) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 2. i § 7.

25. Dla terenu oznaczonego **A32MN** o pow. ok. 0,30 ha ustala się

- 1) Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) Możliwość podziału na dwie działki budowlane.
- 3) Obsługa komunikacyjna terenu poprzez drogę wewnętrzną 24KDW.
- 4) W zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg linii energetycznej średniego napięcia (pas wolny od zabudowy o szer. po 5,0 m od skrajnego przewodu).
- 5) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 3.2.; 4. i § 7.

26. Dla terenu oznaczonego **A34U** o pow. ok. 1,00 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.
- 2) Dopuszcza się możliwość podziału terenu na działki o wielkości wynikającej z planowanego profilu usług jednak nie mniejsze niż 3 000 m<sup>2</sup> przy zapewnieniu obsługi komunikacyjnej drogami wewnętrznymi o szerokości min. 8,0 m i zachowaniu jednego zjazdu z drogi 2KD urządzonego w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
- 3) Miejsca postojowe dla pojazdów, które będą korzystać z usług w granicach wyznaczonego terenu.
- 4) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1.; 3.3.; 4. i § 7.

27. Dla terenów oznaczonych **A36MN,U** o pow. ok. 2,15 ha, **A38MN,U** o pow. ok. 3,15 ha, **A40MN,U** o pow. ok. 0,50 ha, **A42MN,U** o pow. ok. 0,25 ha, **A45MN,U** o pow. ok. 0,35 ha i **A 49MN,U** o pow. ok. 0,45 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
- 2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy zgodnie z podstawową funkcją terenu.
- 3) W terenie A45MN,U i A 49MN,U prowadzenie prac i robót inwestycyjnych (m.in. remont, rozbudowa, przebudowa) dotyczących obiektów uznanych za zabytkowe lecz nie wpisanych do rejestru zabytków (domy: ul. Ciechanowska 3, 11, 15, 19a) w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 4) W obrębie terenu A38MN,U utrzymanie obiektów związanych z produkcją zwierzęcą bez możliwości zwiększania wielkości tej produkcji (do czasu dostosowania budynków do podstawowej funkcji terenu).
- 5) Dla zainwestowania uzupełniającego nieprzekraczalna linia zabudowy – w nawiązaniu do istniejącej sąsiedniej zabudowy.
- 6) Dla terenu A42MN,U i A 49MN,U linię zabudowy dla nowych budynków z funkcją mieszkaniową w odległości minimum 50,0 m od granicy cmentarza.
- 7) W obrębie terenu A49MN,U położonego w strefie od cmentarza zakres usług ograniczony do usług związanych z funkcjonowaniem cmentarza, preferowane urządzenie miejsc postojowych.
- 8) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 2., 3.2.; 3.3.; 4. i § 7.

28. Dla terenu oznaczonego **A37U** o pow. ok. 0,30 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.

- 2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.
  - 3) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1.; 3.3.; 4. i § 7.
29. Dla terenu oznaczonego **A39U,P** o pow. ok. 0,20 ha ustala się:
- 1) Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
  - 1) Utrzymanie istniejącego zainwestowania z możliwością rozbudowy i modernizacji.
  - 2) Miejsca postojowe dla pojazdów, które będą korzystać z usług w granicach wyznaczonego terenu.
  - 3) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 3.3.; 4. i § 7.
30. Dla terenu oznaczonego **A41MN** o pow. ok. 0,40 ha ustala się
- 4) Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
  - 5) W zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg linii energetycznej średniego napięcia (pas wolny od zabudowy o szer. po 5,0 m od skrajnego przewodu).
  - 6) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 3.2.; 4. i § 7.
31. Dla terenu oznaczonego **A43RM,U** o pow. ok. 0,20 ha ustala się:
- 1) Przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej i zabudowy usługowej.
  - 2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.
  - 3) Linie zabudowy dla budynków z funkcją mieszkaniową w odległości min. 50,0 m od granicy cmentarza.
  - 4) W istniejącej zabudowie zagrodowej zakaz zwiększania wielkości produkcji zwierzęcej i rozbudowy obiektów związanych z produkcją zwierzęcą.
  - 5) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w §6. ust.1.;3.3.;3.4.;4 i §7.
32. Dla terenu oznaczonego **A44UK** o pow. ok. 1,10 ha ustala się:
- 1) Przeznaczenie – teren usług kultu religijnego.
  - 2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.
  - 3) Możliwość realizacji nowej zabudowy o wysokości do 2 kondygnacji z dachem dwuspadowym i wysokości do kalenicy max. 11,0 m. Stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o symetrycznych spadkach z kątem nachylenia 30°-40° z okapami wysuniętymi poza płaszczyznę ścian.
  - 4) Obowiązek uzgadniania z Woj. Konserwatorem Zabytków zasad prowadzenia wszelkich prac i robót budowlanych w obiekcie wpisanym do księgi rejestru zabytków nieruchomych woj. mazowieckiego - kościół parafialny p.w. Przemienienia Pańskiego pod numerem A-164 oraz na terenie cmentarza przykościelnego.
  - 5) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1.; 2. i § 7.

33. Dla terenów oznaczonych **A46RM** o pow. ok. 0,15 ha, **A50RM** o pow. ok. 0,20 ha i **A58RM** o pow. ok. 0,35 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej.
- 2) Możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących obiektów w dostosowaniu do potrzeb.
- 3) Nakaz wprowadzania i utrzymania zieleni w obrębie zabudowy rolniczej.
- 4) W istniejącej zabudowie zagrodowej zakaz zwiększania wielkości produkcji zwierzęcej i rozbudowy obiektów związanych z produkcją zwierzęcą.
- 5) W zagospodarowaniu terenu **A58RM** uwzględnić przebieg linii energetycznej średniego napięcia (pas wolny od zabudowy o szer. po 5m od skrajnego przewodu).
- 6) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 3.4.; 4. i § 7.

34. Dla terenu oznaczonego **A47Kp** o pow. ok. 0,20 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – teren obsługi komunikacji (parking przy cmentarzu).
- 2) Nakaz wprowadzania i utrzymania zieleni od strony cmentarza.
- 3) Dopuszcza się lokalizację urządzeń związanych z obsługą cmentarza, typu: miejsca gromadzenia odpadów, sanitariaty, elementy małej architektury.
- 4) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1. i § 7.

35. Dla terenu oznaczonego **A48ZC** o pow. ok. 1,80 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – teren cmentarza.
- 2) Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej związanych z wyposażeniem cmentarza (typu: studnie, miejsca gromadzenia odpadów, elementy małej architektury).
- 3) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1.; 2. i § 7.

36. Dla terenów oznaczonych: **A51MN** o pow. ok. 0,75 ha, **A52MN** o pow. ok. 0,45 ha, **A53MN** o pow. ok. 0,90 ha, **A54MN** o pow. ok. 0,95 ha, **A57MN** o pow. ok. 0,55 ha i **A59MN** o pow. ok. 0,20 ha ustala się

- 1) Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy.
- 3) W terenie **A51MN** prowadzenie prac i robót inwestycyjnych (m.in. remont, rozbudowa, przebudowa) dotyczących obiektów uznanych za zabytkowe lecz nie wpisanych do rejestru zabytków (domy: ul. Ciechanowska 23, 25) w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.



- 4) Dla terenu A51MN i A53MN linię zabudowy dla nowych budynków z funkcją mieszkaniową w odległości minimum 50,0 m od granicy cmentarza.
  - 5) W zagospodarowaniu terenu A54MN i A59MN uwzględnić przebieg linii energetycznej średniego napięcia (pas wolny od zabudowy o szer. po 5m od skrajnego przewodu).
  - 6) W zagospodarowaniu terenu A54MN uwzględnić przeznaczenie działki nr 605 na zieleni urządzonej z elementami małej architektury.
  - 7) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 2., 3.2.; 4. i § 7.
37. Dla terenów oznaczonych **A55MN,U** o pow. ok. 2,35 ha i **A56MN,U** o pow. ok. 1,70 ha ustala się:
- 1) Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.
  - 2) Minimalna powierzchnia działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną – 1000 m<sup>2</sup>.
  - 3) Powierzchnia działki pod usługi w dostosowaniu do prowadzonej działalności jednak nie mniejsza niż 1 500 m<sup>2</sup>.
  - 4) Podział terenu na działki zgodny z zasadą określoną na rysunku Planu.
  - 5) W zagospodarowaniu terenu A55MN,U uwzględnić stanowisko archeologiczne - wszelkie prace ziemne po uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - 6) W zagospodarowaniu terenów uwzględnić przebieg linii energetycznej średniego napięcia (pas wolny od zabudowy o szer. po 5,0 m od skrajnego przewodu).
  - 7) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 2.; 3.2.; 3.3.; 4. i § 7.
38. Dla terenów oznaczonych **A60U** o pow. ok. 0,10 ha i **A64U** o pow. ok. 1,05 ha ustala się:
- 1) Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.
  - 2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.
  - 3) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1.; 3.3; 4. i § 7.
39. Dla terenów oznaczonych **A61MN,U** o pow. ok. 1,20 ha i **A62MN,U** o pow. ok. 1,10 ha ustala się:
- 1) Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
  - 2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy.
  - 3) Obsługa komunikacyjna nowopowstałych działek zabudowy mieszkaniowej lub usługowej w terenie 62 MN,U poprzez drogi wewnętrzne 13 KDW i 19 KDW.

- 4) W terenie A61MN,U prowadzenie prac i robót inwestycyjnych (m.in. remont, rozbudowa, przebudowa) dotyczących obiektów uznanych za zabytkowe lecz nie wpisanych do rejestru zabytków (domy: ul. Ciechanowska 43, 45, 49) w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
  - 5) W zagospodarowaniu terenu A62MN,U uwzględnić przebieg linii energetycznej średniego napięcia (pas wolny od zabudowy o szer. po 5,0 m od skrajnego przewodu).
  - 6) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 2., 3.2.; 3.3.; 4. i § 7.
40. Dla terenów oznaczonych **A63MN,U** o pow. ok. 0,15 ha i **A67MN,U** o pow. ok. 0,10 ha ustala się:
- 1) Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
  - 2) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 3.2.; 3.3.; 4. i § 7.
41. Dla terenu oznaczonego **A65MW** o pow. ok. 0,05 ha ustala się:
- 1) Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.
  - 2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.
  - 3) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 3.1.; 4. i § 7.
42. Dla terenu oznaczonego **A66ZD,U** o pow. ok. 0,20 ha ustala się:
- 1) Przeznaczenie – teren ogrodów działkowych i zabudowy usługowej.
  - 2) Utrzymanie istniejącego zainwestowania.
  - 3) Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej służących obsłudze terenu.
  - 4) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1.; 3.3. i § 7.
43. Dla terenów oznaczonych **A68RM,MN** o pow. ok. 1,70 ha i **A69RM,MN** o pow. ok. 1,55 ha ustala się:
- 1) Przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
  - 2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.
  - 3) Dopuszcza się możliwość przekształcania istniejącej zabudowy zagrodowej na funkcję mieszkaniową jednorodziną.
  - 4) W terenie A68RM,MN prowadzenie prac i robót inwestycyjnych (m.in. remont, rozbudowa, przebudowa) dotyczących obiektu uznanego za zabytkowy lecz nie wpisanego do rejestru zabytków (dom - ul. Ciechanowska 61) w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

- 5) Utrzymanie istniejących zadrzewień oraz wprowadzanie nowych nasadzeń drzew i krzewów.
- 6) Dla zainwestowania uzupełniającego w terenie A68RM,MN nieprzekraczalna linia zabudowy – w nawiązaniu do istniejącej sąsiedniej zabudowy.
- 7) Podział terenu zgodnie z zasadą określoną na rysunku Planu.
- 8) Obsługa komunikacyjna nowopowstałych działek zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej w terenie A69RM,MN poprzez drogę wewnętrzną 23KDW.
- 9) W zagospodarowaniu terenu A68RM,MN uwzględnić przebieg linii energetycznej średniego napięcia (pas wolny od zabudowy o szer. po 5,0 m od skrajnego przewodu).
- 10) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 2., 3.2.; 3.4; 4. i § 7.

44. Dla terenu oznaczonego **A70RM** o pow. ok. 1,10 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej.
- 2) Możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących obiektów.
- 3) Realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Nakaz wprowadzania i utrzymania zieleni w obrębie zabudowy rolniczej.
- 5) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 3.4.; 4. i § 7.

45. Dla terenu oznaczonego **A71U,P** o pow. ok. 2,10 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
- 2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy.
- 3) Dopuszcza się możliwość podziału na działki zabudowy usługowej lub produkcyjnej przy zapewnieniu dostępności komunikacyjnej do drogi 1KD lub 9KD. Urządzenie zjazdu z drogi 1KD po uzgodnieniu z zarządcą drogi.
- 4) Dopuszcza się możliwość podziału na działki o wielkości wynikającej z planowanego profilu produkcji (usług) jednak nie mniejsze niż 2 000 m<sup>2</sup>.
- 5) Miejsca postojowe dla pojazdów, które będą korzystać z usług w granicach wyznaczonego terenu.
- 6) W zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg linii energetycznej średniego napięcia (pas wolny od zabudowy o szer. po 5,0 m od skrajnego przewodu).
- 7) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1.; 3.3.; 4. i § 7.

46. Dla terenu oznaczonego **A72E** o pow. ok. 0,95 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – teren urządzeń elektroenergetycznych.
- 2) Zachowanie istniejących obiektów i urządzeń posterunku energetycznego z możliwością ich modernizacji, rozbudowy i wymiany.
- 3) Możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń elektroenergetycznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Zachowanie powierzchni biologicznie czynnej min. 30%.
- 5) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1. i § 7.

47. Dla terenu oznaczonego **A73P** o pow. ok. 0,45 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
- 2) Utrzymanie istniejącego zainwestowania z możliwością rozbudowy, modernizacji i wymiany.
- 3) Dopuszcza się funkcję mieszkaniową dla właściciela obiektu.
- 4) Miejsca postojowe w granicach wyznaczonego terenu.
- 5) Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu.
- 6) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 3.3.; 4. i § 7.

48. Dla terenu oznaczonego **A74RP** o pow. ok. 0,55 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – teren rolniczej działalności produkcyjnej.
- 2) Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną o formach i gabarytach (o wys. do 8,0 m licząc od poziomu terenu do najwyższego punktu dachu) wynikających z wymagań technologicznych z warunkiem harmonijnego wpisania ich w krajobraz wiejski.
- 3) Wskazane stosowanie metod ściółkowych w obiektach produkcji zwierzęcej.
- 4) Dopuszcza się jako uzupełniającą funkcję mieszkaniową dla właściciela obiektu.
- 5) Zasięg wpływu prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu.
- 6) Wskazane utrzymanie powierzchni biologicznie czynnej min. 30%.
- 7) Realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.

- 8) W zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg linii energetycznej średniego napięcia (pas wolny od zabudowy o szer. po 5,0 m od skrajnego przewodu).
  - 9) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1; 3.4.; 4. i § 7.
49. Dla terenów oznaczonych **B1MN,U** o pow. ok. 1,20 ha i **B3MN,U** o pow. ok. 0,50 ha ustala się:
- 1) Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
  - 2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy.
  - 3) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 3.2.; 3.3.; 4. i § 7.
50. Dla terenu oznaczonego **B2RM** o pow. ok. 0,60 ha ustala się:
- 1) Przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej.
  - 2) Możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących obiektów.
  - 3) Realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.
  - 4) Nakaz wprowadzania i utrzymania zieleni w obrębie zabudowy rolniczej.
  - 5) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 3.4.; 4. i § 7.
51. Dla terenu oznaczonego **B4ZP** o pow. ok. 0,15 ha ustala się:
- 1) Przeznaczenie – teren zieleni urządzonej.
  - 2) Zagospodarowanie terenu zielenią o charakterze dekoracyjnym.
  - 3) Zakaz zabudowy i lokalizacji obiektów małej architektury.
  - 4) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1.; 3.7. i § 7.
52. Dla terenu oznaczonego **B5W** o pow. ok. 0,20 ha ustala się:
- 1) Przeznaczenie – teren stacji wodociągowej.
  - 2) Zakaz użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody.
  - 3) Konieczność zapewnienia odprowadzania wód opadowych w taki sposób, aby nie mogły przedostać się do wnętrza obudowy i studni,
  - 4) Zagospodarowanie terenu zielenią.
  - 5) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1 i § 7.
53. Dla terenów oznaczonych: **B6MN** o pow. ok. 0,20 ha, **B16MN** o pow. ok. 0,10 ha, **B22MN** o pow. ok. 0,15 ha i **B23MN** o pow. ok. 0,30 ha ustala się
- 1) Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
  - 2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy.

- 3) W przypadku podziału terenu B6MN dostęp do drogi publicznej poprzez jeden zjazd urządzony w uzgodnieniu z zarządcą drogi.
- 4) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 3.2.; 4. i § 7.

54. Dla terenu oznaczonego **B7U,P** o pow. ok. 9,50 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
- 2) Utrzymanie istniejącego zainwestowania z możliwością rozbudowy i modernizacji oraz możliwość uzupełnienia nowymi obiektami z koniecznością zapewnienia w ramach wyznaczonych terenów miejsc postojowych dla samochodów osobowych.
- 3) Dopuszcza się możliwość podziału na działki usługowe i produkcyjne przy zachowaniu ustalonego niniejszym planem przeznaczenia, konieczności zapewnienia do nich dojazdów drogami wewnętrznymi i zachowaniu minimalnej powierzchni nowotworzonych działek 3 000 m<sup>2</sup>.
- 4) Wszelkie działania inwestycyjne (remont, rozbiórka, wymiana itp.) dotyczące obiektów uznanych za zabytkowe lecz nie wpisanych do rejestru zabytków (zespół dworski: dworek, pozostałości parku) wymagają zgody Woj. Konserwatora Zabytków.
- 5) W zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg linii energetycznej średniego napięcia (pas wolny od zabudowy o szer. po 5,0 m od skrajnego przewodu) oraz urządzeń wodno-melioracyjnych.
- 6) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1.; 2.; 3.3.; 4. i § 7.

55. Dla terenów oznaczonych **B8U** o pow. ok. 0,25 ha, **B14U** o pow. ok. 0,15 ha i **B27U** o pow. ok. 0,05 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej.
- 2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.
- 3) Zakaz podziału terenu na działki.
- 4) Wyznaczenie miejsc parkingowych w granicach terenu.
- 5) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1.; 3.3.; 4. i § 7.

56. Dla terenów oznaczonych **B9P** o pow. ok. 1,00 ha i **B25P** o pow. ok. 0,10 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
- 2) Utrzymanie istniejącego zainwestowania z możliwością rozbudowy i modernizacji.

- 3) Miejsca postojowe dla pojazdów, które będą korzystać z usług w granicach wyznaczonego terenu.
- 4) Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu.
- 5) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 3.3.; 4. i § 7.

57. Dla terenu oznaczonego **B10K** o pow. ok. 0,70 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – teren oczyszczalni ścieków.
- 2) Utrzymanie istniejących urządzeń i obiektów z możliwością modernizacji, przebudowy, rozbudowy i wymiany.
- 3) Wprowadzanie zieleni izolacyjnej niwelującej ewentualne uciążliwości.
- 4) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1. i § 7.

58. Dla terenów oznaczonych **B11RM,MN** o pow. ok. 0,90 ha, **B12RM,MN** o pow. ok. 0,65 ha, **B18RM,MN** o pow. ok. 1,55 ha, **B19RM,MN** o pow. ok. 0,50 ha i **B24RM,MN** o pow. ok. 1,95 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.
- 3) Możliwość realizacji zabudowy na granicy z działką sąsiednią przy zachowaniu warunku łączenia obiektów o tej samej funkcji oraz jednolitych gabarytach i architekturze.
- 4) Dla zainwestowania uzupełniającego nieprzekraczalna linia zabudowy – w nawiązaniu do istniejącej sąsiedniej zabudowy.
- 5) W terenach: B12RM,MN, B18RM,MN i B24RM,MN prowadzenie prac i robót inwestycyjnych (m.in. remont, rozbudowa, przebudowa) dotyczących obiektów uznanych za zabytkowe lecz nie wpisanych do rejestru zabytków (domy: ul. M. Konopnickiej 3, ul. Szkolna 8, 26) w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 6) W terenach B11RM,MN, B12RM,MN i B18RM,MN w istniejącej zabudowie zagrodowej zakaz zwiększania wielkości produkcji zwierzęcej i rozbudowy obiektów związanych z produkcją zwierzęcą.
- 7) W terenie B12RM,MN (położonym przy drodze 5KDW o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 8,0 m) ustala się konieczność lokalizacji ogrodzeń minimum 4,0 m od osi drogi.

- 8) W zagospodarowaniu terenu B11RM,MN i B18RM,MN uwzględnić przebieg linii energetycznej średniego napięcia (pas wolny od zabudowy o szer. po 5m od skrajnego przewodu).
- 9) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 2., 3.2.; 3.4; 4. i § 7.

59. Dla terenu oznaczonego **B13Kp** o pow. ok. 0,05 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – teren obsługi komunikacji (parking).
- 2) Dopuszcza się możliwość lokalizacji:
  - a) urządzeń reklamowych z uwzględnieniem warunków widoczności i bezpieczeństwa ruchu,
  - b) kiosków kolportażowo - handlowych, automatów telefonicznych,
  - c) punktów gromadzenia odpadów,
  - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
- 3) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1. i § 7.

60. Dla terenów oznaczonych **B15RM,MN,U** o pow. ok. 2,40 ha, **B33RM,MN,U** o pow. ok. 3,20 ha i **B36RM,MN,U** o pow. ok. 1,90 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – teren zabudowy zagrodowej, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej.
- 2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.
- 3) W terenie B15RM,MN,U prowadzenie prac i robót inwestycyjnych (m.in. remont, rozbudowa, przebudowa) dotyczących obiektu uznanego za zabytkowy lecz nie wpisanego do rejestru zabytków (dom - ul. Strażacka 1b) w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 4) Podział terenu B36RM,MN,U na działki zgodny z zasadą określoną na rysunku Planu.
- 5) W terenach B15RM,MN,U i B33RM,MN,U w istniejącej zabudowie zagrodowej zakaz zwiększania wielkości produkcji zwierzęcej i rozbudowy obiektów związanych z produkcją zwierzęcą.
- 6) W terenie B15RM,MN,U dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy na granicy z działką sąsiednią przy zachowaniu warunku łączenia obiektów o tej samej funkcji oraz jednolitych gabarytach i architekturze.
- 7) Obsługa komunikacyjna terenu B36RM,MN,U poprzez drogę 8 KD.
- 8) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust.1., 2., 3.2.; 3.3; 3.4.; 4. i § 7.



61. Dla terenu oznaczonego **B17UO** o pow. ok. 2,05 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – teren usług oświaty.
- 2) Utrzymanie zagospodarowania terenu i istniejących obiektów z możliwością ich rozbudowy i modernizacji.
- 3) Maksymalną wysokość obiektów do 2 kondygnacji.
- 4) Wskazane wprowadzenie pasa zieleni wzdłuż linii rozgraniczającej teren.
- 5) W zagospodarowaniu terenu uwzględnić przebieg linii energetycznej średniego napięcia (pas wolny od zabudowy o szer. po 5,0 m od skrajnego przewodu).
- 6) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1.; 4 i § 7.

62. Dla terenów oznaczonych: **B20RM** o pow. ok. 1,05 ha i **B21RM** o pow. ok. 0,25 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – tereny zabudowy zagrodowej.
- 2) Możliwość rozbudowy i modernizacji istniejących obiektów.
- 3) Realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów ochrony środowiska zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 4) Nakaz wprowadzania i utrzymania zieleni w obrębie zabudowy rolniczej.
- 5) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 3.4.; 4. i § 7.

63. Dla terenów oznaczonych **B26MN,U** o pow. ok. 1,80 ha, **B28MN,U** o pow. ok. 3,05 ha, **B30MN,U** o pow. ok. 2,55 ha, **B34MN,U** o pow. ok. 0,95 ha i **B35MN,U** o pow. ok. 1,05 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej.
- 2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i przebudowy.
- 3) Możliwość podziału terenów na działki mieszkaniowe lub usługowe zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku Planu.
- 4) W terenie B30MN,U prowadzenie prac i robót inwestycyjnych (m.in. remont, rozbudowa, przebudowa) dotyczących obiektu uznanego za zabytkowy lecz nie wpisanego do rejestru zabytków (dom – ul. Szkolna 7) w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 5) Konieczność uwzględnienia urządzeń wodno-melioracyjnych w terenie B28MN,U.
- 6) W terenie B30MN,U (położonym przy drodze 15KDW o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 8,0 m) ustala się konieczność lokalizacji ogrodzeń minimum 4,0 m od osi drogi.

- 7) W zagospodarowaniu terenu B30MN,U uwzględnić przebieg linii energetycznej średniego napięcia (pas wolny od zabudowy o szer. po 5,0 m od skrajnego przewodu).
- 8) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 2., 3.2.; 3.3.; 4. i § 7.

64. Dla terenów oznaczonego **B29MN** o pow. ok. 6,75 ha ustala się

- 1) Przeznaczenie – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.
- 2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji zgodnie z podstawową funkcją terenu.
- 3) Podział terenu na działki mieszkaniowe zgodnie z zasadą pokazaną na rysunku Planu.
- 4) W zagospodarowaniu terenu uwzględnić istniejące liniowe urządzenia infrastruktury technicznej (m.in. kolektor sanitarny) oraz urządzenia wodno-melioracyjne.
- 5) W terenie 29MN (położonym przy drodze 15KDW o szerokości w liniach rozgraniczających mniejszej niż 8,0 m) ustala się konieczność lokalizacji ogrodzeń minimum 4,0 m od osi drogi.
- 6) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 3.2.; 4. i § 7.

65. Dla terenu oznaczonego **B31UA** o pow. ok. 0,35 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – teren usług administracji.
- 2) Utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością rozbudowy i modernizacji.
- 3) Możliwość realizacji zabudowy towarzyszącej o wysokości do 2 kondygnacji.
- 4) Urządzenie miejsc parkingowych w granicach wyznaczonego terenu.
- 5) Prowadzenie prac i robót inwestycyjnych (m.in. remont, rozbudowa, przebudowa) dotyczących obiektu uznanego za zabytkowy lecz nie wpisanego do rejestru zabytków (budynek poczty - ul. Ciechanowska 54) w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
- 6) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 2.; 4 i § 7.

66. Dla terenu oznaczonego **B32U,P** o pow. ok. 0,25 ha ustala się:

- 1) Przeznaczenie – teren zabudowy usługowej oraz obiektów produkcyjnych, składów i magazynów.
- 2) Utrzymanie istniejącego zainwestowania z możliwością rozbudowy i modernizacji.
- 3) Miejsca postojowe dla pojazdów, które będą korzystać z usług w granicach wyznaczonego terenu.

- 4) Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice wyznaczonego terenu.
- 5) Obowiązek stosowania odpowiednich ustaleń określonych w § 6. ust. 1., 3.3.; 4. i § 7.

## § 9

### Ustalenia szczegółowe w zakresie komunikacji

1. Dla terenów przeznaczonych pod drogi publiczne ustala się:

Oznaczenie na rys. Planu	Kategoria	Klasa	Szerokość w liniach rozgraniczających (m)	Uwagi
1KD	województwa nr <b>616</b> Rębielin – Ciechanów	Z	14 - 20	istniejąca
2KD	województwa nr <b>544</b> Brodnica - Lidzbark - Działdowo - Mława – Przasnysz	G	12-20	przewidywana budowa obejścia poza obszarem opracowania
3KD	powiatowa nr 2318W Grudusk - Żarnowo – Szpaki	L	12	istniejąca
4KD	powiatowa nr 1201W Kołaki – Grudusk	L	8-12	istniejąca
5KD	powiatowa nr 1206W Grudusk – Łysakowo.	L	8-15	istniejąca
6KD	gminna	D	12	istniejąca
7KD	gminna	D	6-10	istniejąca
8KD	gminna	D	8-10	istniejąca i proj. na nowym odcinku
9KD	gminna	D	8-10	istniejąca

2. Minimalną szerokość w liniach rozgraniczających dróg wewnętrznych oznaczonych **KDW** ustala się:

- 1) 5 m dla dróg: 5KDW, 15KDW,
- 2) 6 m dla dróg: 2KDW, 4KDW, 6KDW, 9KDW,
- 3) 8 m dla dróg: 3KDW, 10KDW, 11KDW, 14KDW, 16KDW, 18KDW, 20KDW, 22KDW, 25KDW,
- 4) 10 m dla dróg: 1KDW, 7KDW, 8KDW, 12KDW, 13KDW, 17KDW, 21KDW, 23KDW, 24KDW,
- 5) 12 m dla drogi 19KDW.

## § 10

**Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**

1. Na terenie objętym Planem ustala się obszary przestrzeni publicznej, które stanowią:
  - 1) tereny usług administracji (UA), sakralnych (UK), zdrowia, oświaty (UO), sportu i rekreacji (US),
  - 2) tereny zieleni urządzonej, parkowej (ZP),
  - 3) tereny dróg publicznych i obiektów transportu publicznego (KD, KK, Kp),
  - 4) teren projektowanego zbiornika retencyjnego oraz usług turystyki (WS,UT).
2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania:
  - 1) możliwość modernizacji istniejącej zabudowy i realizację nowej o funkcjach: kultury, oświaty, zdrowia, administracji, rekreacji i sportu (m.in. przystosowanie terenów do organizowania imprez masowych) stosownie do ustaleń Planu,
  - 2) odnowę obiektów zabytkowych i ich adaptację na cele publiczne,
  - 3) modernizację przestrzeni publicznej (m.in. drogi, place, chodniki, miejsca parkingowe, parki, tereny zielone),
  - 4) realizację publicznej infrastruktury związanej z rozwojem funkcji turystycznych.

## § 11

**Ustalenia końcowe**

Wartość stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty związanej ze wzrostem wartości nieruchomości wynikającej z art. 36 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym na skutek uchwalenia niniejszego planu ustala się w wysokości 15% dla terenów przeznaczonych pod zabudowę (obecnie niezabudowanych).

## § 12

1. Dla terenów objętych Planem tracą moc ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących przed uchwaleniem niniejszego Planu.
2. Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w Planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania ich przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zabudowy niezgodnych z Planem.

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 14

Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i na stronie internetowej gminy.

§ 15

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

Przewodniczący Rady

Marek Piotrowicz

Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr 40/IX/2007  
Rady Gminy Grudusk  
z dnia 5 września 2007 r

**M A P A**

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego miejscowości Grudusk

Przewodniczący Rady  
Marek Piotrowicz

Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr 40/IX/2007  
Rady Gminy Grudusk  
z dnia 5 września 2007 r

### **Rozstrzygnięcie**

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miejscowości Grudusk

W okresie wyłożenia do publicznego wglądu projektu Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miejscowości Grudusk, nie zgłoszono żadnych uwag i wniosków. Również w wyznaczonym terminie, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne mogły wnosić uwagi dotyczące projektu Planu, nie wniesiono żadnych uwag.

W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba rozpatrywania uwag do projektu Planu.

Przewodniczący Rady  
Marek Piotrowicz

Załącznik Nr 3  
do Uchwały Nr 40/IX/2007  
Rady Gminy Grudusk  
z dnia 5 września 2007 r

### **Rozstrzygnięcie**

o sposobie realizacji zapisanych w Miejscowym Planie Zagospodarowania Przestrzennego miejscowości Grudusk inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Do zadań własnych gminy z zakresu infrastruktury technicznej, wynikających z ustaleń w/w Planu, należy realizacja drogi publicznej oznaczonej na rysunku Planu symbolem 8 KD oraz budowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

Ustala się następujące sposoby realizacji przedmiotowych inwestycji:

- wykup gruntów na wyznaczoną drogę gminną – 125 tys. zł,
- budowa drogi gminnej – 1.400 tys. zł,
- budowa sieci kanalizacyjnej – 225 tys. zł,
- budowa sieci wodociągowej – 105 tys. zł.

Realizacja inwestycji odbywać się będzie sukcesywnie, etapowo, w okresie wielu lat, z wykorzystaniem różnych źródeł finansowania (m.in. dochody własne, dotacje, kredyty, pożyczki preferencyjne), zgodnie z obowiązującymi przepisami o finansach publicznych.

Przewodniczący Rady  
Marek Piotrowicz