

**UCHWAŁA NR XIV/66/07**  
**RADY GMINY OPINOGÓRA GÓRNA**  
**z dnia 11 grudnia 2007 r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi: Chrzanówek, Długoleka, Dzbonie, Elźbiecin, Opinogóra Górna, Opinogóra-Kolonia, Kołaczków, Kołaki-Budzyno, Kotermań, Pomorze, Przedwojewo, Rembówko, Wierzbowo, Władysławowo, Wola Wierzbowska i Zygmuntowo, gmina Opinogóra Górna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z 2003 r. ze zmianami) Rada Gminy Opinogóra Górna uchwała co następuje:

**§ 1.**

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla fragmentów wsi: Chrzanówek, Długoleka, Dzbonie, Elźbiecin, Opinogóra Górna, Opinogóra-Kolonia, Kołaczków, Kołaki-Budzyno, Kotermań, Pomorze, Przedwojewo, Rembówko, Wierzbowo, Władysławowo, Wola Wierzbowska i Zygmuntowo, gmina Opinogóra Górna.

**ROZDZIAŁ I**  
**PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 2.**

1. Przedmiot i zakres miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego określa Uchwała nr XXVIII/150/2005 Rady Gminy Opinogóra Górna z dnia 29 lipca 2005 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi wymienionych w ustępie 1.
2. Integralną częścią planu są:
  - 1) tekst planu stanowiący treść niniejszej uchwały,
  - 2) rysunek planu w skali 1 : 2000 - załączniki nr 1 do 16,
  - 3) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowiący załącznik nr 17 do niniejszej uchwały,
  - 4) rozstrzygnięcie o sposobie zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami o finansach publicznych stanowiące załącznik nr 18.
3. Ustalenia niniejszej uchwały są zgodne z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opinogóra Górna uchwalonego Uchwałą Rady Gminy Opinogóra Górna Nr X/64/99 z dnia 28 grudnia 1999 r.

**§ 3.**

1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu:
  - 1) granice obszarów objętych planem,
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania,
  - 3) przeznaczenie terenów wraz z symbolami identyfikacyjnymi,

- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy ,
  - 5) granice terenów podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych.
2. Oznaczenia graficzne nie wymienione w ust. 1 są ustaleniami informacyjnymi, nie będącymi ustaleniami planu

#### § 4.

Ilekróć w uchwale jest mowa o:

- 1) planie – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisów nie wynika inaczej;
- 2) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Opinogóra Górna, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) rysunku planu – należy przez to rozumieć odpowiednie dla danej miejscowości rysunki w skali 1:2 000 stanowiące załączniki graficzne niniejszej uchwały;
- 4) terenie – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem funkcji zgodnie z oznaczeniami graficznymi określonymi w legendzie;
- 5) funkcji terenu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu;
- 6) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danej działce;
- 7) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na danej działce i nie może kolidować z przeznaczeniem podstawowym;
- 8) działce budowlanej – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych, wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;
- 9) dostępie do drogi publicznej – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp do drogi gminnej, powiatowej, wojewódzkiej lub krajowej albo dostęp do niej przez drogę wewnętrzną;
- 10) uzbrojeniu terenu – należy przez to rozumieć: istniejące lub projektowane drogi, sieć wodociągową, kanalizacyjną, elektroenergetyczną, gazową i telekomunikacyjną;
- 11) przestrzeni publicznej – należy przez to rozumieć obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia, sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne;
- 12) inwestycji celu publicznego – należy przez to rozumieć działania o znaczeniu lokalnym (gminnym) lub ponadlokalnym, stanowiące realizację celów w zakresie uzbrojenia terenu, obiekty i urządzenia służące ochronie środowiska, dóbr kultury i usług publicznych, ustalone w przepisach odrębnych;
- 13) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię określoną niniejszym planem, określającą najmniejszą odległość zabudowy od linii rozgraniczających lub krawędzi jezdni drogi;
- 13) parametrach i wskaźnikach – należy przez to rozumieć parametry i wskaźniki ustanowione w dokumentach planistycznych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 14) ładzie przestrzennym - należy przez to rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach



- wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjne i estetyczne;
- 15) powierzchni biologicznie czynnej – rozumnie się przez to część działki budowlanej o gruncie rodzimym, niezabudowaną, pokrytą roślinnością oraz wodą powierzchniową a także 50% sumy nawierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m<sup>2</sup>;
  - 16) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi służące zaspokajaniu podstawowych potrzeb ludności, nie zaliczane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, których ujemne oddziaływanie nie przekracza granic własności użytkownika;
  - 17) usługach uciążliwych – należy przez to rozumieć inwestycje zaliczone do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz inwestycje, które mogą być zaliczone do tej grupy w rozumieniu przepisów odrębnych;
  - 18) drobnej produkcji – należy przez to rozumieć produkcję wykonywaną na niewielką skalę, własnym potencjałem, wykorzystując lokalną tradycję, surowce na potrzeby mieszkańców, której uciążliwość ograniczy się do działki użytkownika
  - 19) usługach publicznych – należy przez to rozumieć usługi wynikające z zadań samorządów ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;
  - 20) zabytkowym układzie przestrzennym – należy przez to rozumieć przestrzenne założenie wiejskie zawierające zespoły budowlane, pojedyncze budynki i formy zaprojektowanej zieleni, rozmieszczone w układzie historycznych podziałów własnościowych i funkcjonalnych, w tym sieci dróg;
  - 21) krajobrazie kulturowym – należy przez to rozumieć przestrzeń historycznie ukształtowaną w wyniku działalności człowieka, zawierającą wytwory cywilizacji oraz elementy przyrodnicze;
  - 22) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw i aktów wykonawczych oraz prawomocnych decyzji administracyjnych dotyczących ograniczeń w zasadach zagospodarowania terenu;
  - 23) planowanym obszarze ograniczonego użytkowania należy przez to rozumieć obszar przylegający do drogi krajowej nr 60, na którym pomimo zastosowania dostępnych rozwiązań technicznych i organizacyjnych nie będą mogły być dotrzymane standardy ochrony środowiska;
  - 24) Obszarze Chronionego Krajobrazu – należy przez to rozumieć Krośnicko – Kosmowski Obszar Chronionego Krajobrazu ustanowiony rozporządzeniem nr 21 Wojewody Mazowieckiego z dnia 25 kwietnia 2005 r.

## § 5.

Przedmiotem planu są następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- 5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- 6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, wysokości obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,

- 7) zasady modernizacji rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 8) stawki procentowe na podstawie których ustala się opłatę zgodnie z art.36, ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym,
- 9) zasady podziału i scalania nieruchomości objętych miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego,
- 10) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów objętych planem.

#### § 6.

Zakres planu nie wymaga ustaleń dotyczących:

- 1) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy,
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych,
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych niebezpieczeństwem powodzi,
- 4) granic i sposobów zagospodarowania terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych,
- 5) dóbr kultury współczesnej.

#### § 7.

1. W planie wyznacza się następujące kategorie przeznaczenia terenu oznaczone symbolami identyfikacyjnymi:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **MN**,
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **MN/U**,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **MW/MN**,
- 4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **MW/U**,
- 5) tereny zabudowy zagrodowej związanej z produkcją rolną i hodowlą oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **RM**,
- 6) tereny usług oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **U**,
- 7) tereny produkcji, składów i magazynów oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **P**,
- 8) tereny sportu i rekreacji oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **US**,
- 9) tereny usług publicznych oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **Up**,
- 10) tereny usług kultury oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **UK**,
- 11) tereny usług łączności – oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **UŁ**,
- 12) tereny zieleni parkowej oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **ZP**,
- 13) tereny działek ogrodniczych oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **ZD**,
- 14) teren cmentarza oznaczony w uchwale i na rysunku planu symbolem **ZC**,
- 15) tereny zadrzewień oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **LS**,



- 16) tereny upraw rolniczych oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **R**,
- 17) tereny naturalnych cieków, stawów i rowów melioracyjnych oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **W**,
- 18) tereny usług i urządzeń obsługi komunikacji samochodowej – oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **KS**,
- 19) tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **RM/MN**,
- 20) tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem mieszkaniowej zabudowy jednorodzinnej i usług nieuciążliwych – oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **RM/MN/U**,
- 21) tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług uciążliwych i drobnego przetwórstwa oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **RM/U**,
- 22) tereny usług publicznych z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **Up/U**,
- 23) tereny usług uciążliwych z funkcją mieszkalną dla właściciela oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **U/MN**,
- 24) tereny dróg publicznych: drogi krajowej, drogi wojewódzkiej, dróg powiatowych i gminnych oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **KD**,
- 25) tereny dróg wewnętrznych oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **KDW**,
- 26) tereny ujęć wód podziemnych oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **WZ**,
- 27) tereny oczyszczalni ścieków oznaczone w uchwale i na rysunku planu symbolem **NO**.

## **ROZDZIAŁ II**

### **ZASADY ZAGOSPODAROWANIA OBOWIĄZUJĄCE DLA WSZYSTKICH TERENÓW**

#### **§ 8.**

##### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

1. W zakresie kształtowania ład przestrzennego obowiązują ustalenia zawarte w § 23 – §29 niniejszej uchwały.
2. Obowiązuje stosowanie od strony dróg publicznych jednolitych ogrodzeń ażurowych o nieprzekraczalnej wysokości 1,70 m.
3. Zakazuje się stosowania od strony dróg publicznych ogrodzeń z betonowych segmentów prefabrykowanych, ogrodzeń pełnych tynkowanych, pełnych blaszanych i z tworzyw sztucznych.
4. Budynki użyteczności publicznej oraz przestrzenie publiczne (ulice, place, przejścia piesze) winny być projektowane w sposób umożliwiający korzystanie z nich osobom niepełnosprawnym.
5. Zakazuje się realizacji reklam wolnostojących w liniach rozgraniczających dróg. Dopuszcza się realizację wyłącznie jednego elementu wolnostojącego informacji wizualnej (maszt, billboard) dla obiektu usługowego oraz jednego elementu na obiekcie w miejscu ustalonym w projekcie budowlanym.

**§ 9.****Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego**

1. W miejscowościach: Dzbonie, Kołaki Budzyno, Kotermań, Przedwojowo, Wola Wierzbowska, Wierzbowo, położonych na terenie Krośnicko – Kosmowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu należy przestrzegać zasad i ograniczeń wynikających z Rozporządzenia Nr 21 Wojewody Mazowieckiego z 15 kwietnia 2005 r.
2. Nakazuje się ochronę wód powierzchniowych zlewni rzeki Sony poprzez ograniczenie odpływu azotu ze źródeł rolniczych, w tym składowanie obornika na płytach, odprowadzanie płynnych nieczystości zwierzęcych do szczelnych bezodpływowych zbiorników oraz przestrzeganie ustalonych norm i terminów obowiązujących przy rolniczym wykorzystaniu ścieków.
3. Zakazuje się wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu i wód powierzchniowych.
4. W strefie ochrony pośredniej ujęcia wody dla miasta Ciechanowa obejmującej miejscowość Przedwojowo, wprowadza się zakaz lokalizacji inwestycji szczególnie uciążliwych lub mogących pogorszyć stan środowiska, w tym w szczególności stan czystości wód
5. W strefach ochrony pośredniej ujęć wody w Kołaczkowie, Opinogórze Górnej, Woli Wierzbowskiej zakazuje się:
  - 1) wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi,
  - 2) lokalizowania ferm chowu lub hodowli zwierząt,
  - 3) mycia pojazdów mechanicznych,
  - 4) urządzania parkingów,
  - 5) lokalizacji nowych ujęć wody,
  - 6) grzebania zwłok zwierzęcych.
6. Zakazuje się lokalizowania nowych obiektów zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji realizujących cele publiczne, przedsięwzięć służących obsłudze ruchu komunikacyjnego i turystyki oraz przedsięwzięć bezpośrednio związanych z rolnictwem i przemysłem spożywczym.
7. Nakazuje się postępowanie z odpadami stałymi i płynnymi, w tym niebezpiecznymi zgodnie z ustaleniami w § 21 i 22 oraz przepisami odrębnymi.
8. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny, nieutwardzony teren.
9. Zakazuje się zmiany naturalnego spływu wód opadowych w celu kierowania ich na teren sąsiednich nieruchomości.
10. Nakazuje się przestrzeganie dopuszczalnych norm natężenia dźwięku wyrażonego równoważnym poziomem dźwięku tj: 45 dB(A) w godz. 6<sup>00</sup>-22<sup>00</sup> i 35 dB(A) w godz. 22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup> oraz maksymalnego, krótkotrwałego poziomu dźwięku 70 dB(A).
11. W kompleksach zabudowy bezpośrednio graniczących z drogą krajową nr 60 w miejscowości Chrzanówek, oznaczonych symbolem 11 U/MN i 12 U/MN oraz w Pomorzu - 2 RM/MN/U, 4 RM/MN/U, 5 RM/MN/U, 6 RM/MN/U, 7 RM/MN/U, 8 RM/MN/U w planowanym wzdłuż drogi krajowej nr 60 obszarze ograniczonego użytkowania utrzymuje się dotychczasową zabudowę zagrodową i zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych.
12. Nakazuje się stosowanie najlepszej dostępnej techniki, w rozumieniu przepisów odrębnych, z zakresu ochrony środowiska przy realizacji każdej inwestycji usługowej i produkcyjnej.
13. Nakazuje się ograniczenie ewentualnej uciążliwości prowadzonych usług do granic własności użytkownika terenu;



14. Dopuszcza się w zabudowie zwartej funkcjonowanie gospodarstw o tradycyjnej technologii chowu i hodowli do 40 DJP (dużych sztuk przeliczeniowych),
15. Nakazuje się odsunięcie ogrodzeń od cieków na minimalną odległość 2,00 m. Przykrycie lub obudowę cieków należy wykonać w uzgodnieniu i pod nadzorem służb melioracyjnych.
16. Nakazuje się przy realizacji obiektów uwzględnienie zmian warunków gruntowo-wodnych wynikających z naruszenia systemów drenarskich i zastosowanie zabezpieczeń dla uniknięcia naruszenia stosunków wodnych na działkach sąsiednich.
17. Nakazuje się w trakcie prowadzenia robót budowlanych przekształcanie elementów środowiska wyłącznie w zakresie koniecznym dla danej inwestycji.
18. Nakazuje się przed rozpoczęciem inwestycji przeniesienie powierzchniowej warstwy ziemi (humusu) na tereny czynne biologicznie.
19. Nakazuje się ochronę zieleni w zabytkowym założeniu parkowym w Opinogórze Górnej, w tym pomników przyrody, do których należą:
  - 1) 2 jesiony wyniosłe o obwodach 306 m i 326 m, wysokości ok. 30 m,
  - 2) 2 dęby szypułkowe o obwodach 270 m i 350 m, wysokości 20 m.
20. Nakazuje się ochronę zieleni śródpolnej i przydrożnej z koniecznością jej sukcesywnego uzupełniania.
21. Obowiązuje ochrona ekspozycji zespołu pałacowo – parkowego z dominantą neogotyckiego zameczku, Muzeum Romantyzmu, obejmująca obszar wydzielony zabudową Zygmuntowa, drogą powiatową KD 1213W Chrzanówek – Opinogóra – Dzbonie, północną zabudową wsi Władysławowo, Soną Zachodnią, drogą wojewódzką KD 617 Ciechanów – Przasnysz i linią Dzbonie – Opinogóra Dolna.
21. Nakazuje się utrzymywanie historycznych podziałów własnościowych wraz z formami je utrwalającymi – zieleń śródpolna i przydrożna.

## § 10.

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

1. Ochronie prawnej, zgodnie z wymaganiami przepisów odrębnych, podlegają obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru, oznaczone na rysunku planu, w tym:
  - 1) zespół muzeum w Opinogórze Górnej wpisany do rejestru zabytków nr 58 – A,
  - 2) kościół rzymsko-katolicki w Opinogórze Górnej z XIX w. wraz z wyposażeniem wnętrza, ze strefą ochrony konserwatorskiej wewnątrz ogrodzenia, wpisany do rejestru zabytków nr 104 – A,
  - 3) park pałacowy w Opinogórze Górnej wpisany do rejestru zabytków nr, 58-A,
  - 4) zespół zabudowy w skład którego wchodzi budynek biurowy, budynek gospodarczy wraz z przyległym terenem zieleni, nr rejestru 321 – A,
  - 5) kaplica filialna w Przedwojewie wraz z wyposażeniem z XVII w, wpisana do rejestru zabytków, nr 90 – A;
  - 6) zespół dworski w Przedwojewie ze strefą ochrony konserwatorskiej w promieniu 100 m, wpisany do rejestru zabytków, nr 242 – A,
  - 7) park krajobrazowy w Przedwojewie - obszar w promieniu 100 m wpisany do rejestru zabytków, nr 242 – A,
  - 8) stanowisko archeologiczne w Zygmuntowie, wpisane do rejestru zabytków, nr 327 –A.
2. Obowiązuje pełna ochrona obiektów zabytkowych wymienionych w ust.1, w tym obiektów kubaturowych wraz z ich wyposażeniem, obiektów małej architektury i zieleni.



3. Dopuszcza się przebudowę i modernizację obiektów wymienionych w ust. 1 pod warunkiem uzyskania pisemnej zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Ciechanowie.
4. Nakazuje się prowadzenie wszelkich prac konserwatorskich, restauracyjnych i budowlanych w obrębie zabytków wpisanych do rejestru i stref ochrony konserwatorskiej wymienionych w ustępie 1 pod nadzorem Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
5. Dopuszcza się realizację nowej zabudowy w zespole muzeum oraz parku zabytkowym w Opinogórze Górnej, związanej z funkcjonowaniem wymienionych obiektów po uzyskaniu pisemnego pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Ciechanowie.
6. Ustala się rewitalizację zabytkowego parku pałacowego w Opinogórze Górnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9 ZP/Up. Wszelkie działania związane z konserwacją zieleni poprzedzać będzie inwentaryzacja przyrodnicza i opracowanie koncepcji ochrony po uzyskaniu pisemnego pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Ciechanowie.
7. Wszelkie prace ziemne na terenie stanowiska archeologicznego w Zygmuntowie, nr 327/93 należy prowadzić po uzyskaniu pisemnego pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Ciechanowie.
8. W przypadku odkrycia w trakcie robót ziemnych zabytków archeologicznych należy powiadomić Konserwatora Zabytków Delegatura w Ciechanowie i postępować zgodnie z jego zaleceniami.

#### § 11.

1. Ochronie podlegają pozostałe zabytki oznaczone na rysunku planu zgodnie z gminnym planem opieki nad zabytkami:
  - 1) zabytkowy cmentarz parafialny w Opinogórze Górnej położony w strefie ochrony konserwatorskiej,
  - 2) zabytkowe założenia przestrzenne wsi: Opinogóra Górna, Przedwojowo, Dzbonie, Pomorze, Kołaczków, Wierzbowo, Wola Wierzbowska, Kołaki-Budzyno i Kotermań,
  - 3) stanowiska archeologiczne w Opinogórze Górnej, Woli Wierzbowskiej, Kotermaniu i Kołakach-Budzyno,
  - 4) budynki administracyjne, mieszkalne i gospodarcze i wymienione w aneksie nr 1 do niniejszej uchwały.
2. Nakazuje się ochronę i trwale zachowanie zabytków ruchomych, w tym: wyposażenia obiektów sakralnych, kapliczek i krzyży przydrożnych,
3. W przypadku odkrycia zabytków nieruchomych lub ruchomych należy niezwłocznie zawiadomić służby ochrony zabytków i postępować zgodnie z ich zaleceniami.
4. W celu poprawy warunków mieszkaniowych dopuszcza się rozbiórkę lub zmianę lokalizacji zabytkowych budynków o złym stanie technicznym, pod warunkiem uzgodnienia takiego postępowania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i sporządzenia wymaganej dokumentacji w tym zakresie.

#### § 12.

1. Wyznacza się strefę ekspozycji zespołu pałacowo – parkowego z dominantą neogotyckiego zameczku, Muzeum Romantyzmu, obejmującą obszar wydzielony zabudową Zygmuntowa, drogą powiatową KD 1213W Chrzanówek – Opinogóra – Dzbonie, północną zabudową wsi Władysławowo, Soną Zachodnią, drogą wojewódzką KD 617 Ciechanów – Przasnysz i linią Dzbonie – Opinogóra Dolna.



2. W strefie ekspozycji obejmującej Zygmuntowo, Opinogórę Górną i Dzbonie, obowiązuje:
  - 1) zakaz budowy obiektów o wysokości przekraczającej 9,00 m,
  - 2) ograniczanie nasadzeń zieleni wysokiej umożliwiające ochronę panoramy opinogórskiej,
  - 3) kablowanie linii elektroenergetycznych.

### **§ 13.**

#### **Zasady kształtowania przestrzeni publicznych**

1. Plan ustala układ głównych przestrzeni publicznych, do których należą:
  - 1) droga krajowa nr 60, droga wojewódzka nr 617, drogi powiatowe, gminne, wewnętrzne, ścieżki rowerowe, tereny miejsc postojowych dla środków transportu,
  - 2) tereny zieleni, sportu, rekreacji.
2. Plan wyznacza inwestycje celu publicznego, w tym:
  - 1) przebudowa i modernizacja dróg powiatowych,
  - 2) przebudowa i modernizacja dróg gminnych, w tym: budowa chodników oświetlenia, budowa i modernizacja dróg wewnętrznych,
  - 3) budowa ścieżek rowerowych,
  - 4) budowa i rozbudowa oczyszczalni ścieków w miejscowości Opinogóra Górna, Kołaczków wraz systemem kanalizacji,
  - 5) rozbudowa i modernizacja urządzeń i sieci wodociągowej,
  - 6) zaopatrzenie mieszkańców w gaz przewodowy,
  - 7) kompleksowe zagospodarowanie terenów inwestycyjnych.
3. Plan ustala inwestycje, które mogą być realizowane jako usługi publiczne związane z integracją społeczności lokalnej, w tym:
  - 1) rewitalizacja obiektów zabytków wymienionych w § 10 niniejszej uchwały,
  - 2) adaptacja zabudowy na usługi publiczne oraz budowa nowych obiektów: świetlice, biblioteki, miejsca spotkań mieszkańców, dom opieki socjalnej itp.,
  - 3) zagospodarowanie i modernizacja terenów przeznaczonych pod usługi publiczne służące społeczności lokalnej, w tym: boiska sportowe, place wiejskie, place zabaw dla dzieci i inne usługi publiczne zgodnie z niniejszym planem, oznaczone symbolami: 4 Up w Dzboniu, 3 Up/U, 9ZP/Up, 10 Up, 27 Up w Opinogórze Górnej, 16 Up, 21 Up w Kołaczkowie, 3 Up w Kołakach Budzyno, 9 Up w Pomorzu, 9 Up w Wierzbowie, 9 Up w Władysławowie, 12 Up/U, 15 Up w Woli Wierzbowskiej, 6Up w Zygmuntowie.

### **§ 14.**

#### **Zasady podziału i scalania nieruchomości**

1. Plan dopuszcza podział i scalanie nieruchomości gruntowych pod warunkiem zachowania wymagań określonych w przepisach odrębnych.
2. Orientacyjny podział działek przedstawiony na rysunku planu nie jest obowiązujący.
3. Działki budowlane powstałe w wyniku wtórnego podziału powinny posiadać zapewniony dostęp do drogi publicznej, odpowiednie cechy geometryczne, powierzchnię, wyposażenie w infrastrukturę techniczną umożliwiające prawidłową i racjonalną zabudowę.
4. Ustala się możliwość podziału terenów na działki budowlane przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki 800 m<sup>2</sup> i minimalnej szerokości 20 m z tolerancją do 10%.
5. Działka przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową z usługami powinna posiadać minimalną powierzchnię 1 000 m<sup>2</sup> oraz szerokość frontu 20,00 m.



6. Jeżeli w wyniku podziału nieruchomości gruntowej dokonanej na wniosek właściciela lub użytkownika wieczystego wzrośnie jej wartość, wójt może w drodze decyzji administracyjnej ustalić opłatę adiacencką zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Scalanie nieruchomości gruntowych odbywać się będzie na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

### **ROZDZIAŁ III ZASADY ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

#### **§ 15.**

##### **Zasady zagospodarowania terenów komunikacji**

Ustala się następujące zasady kształtowania terenów komunikacji oznaczonych symbolem **KD i KDW**.

1. Powiązania z nadrzędnym układem drogowym realizowane będą poprzez następujące drogi publiczne:
  - 1) droga krajowa nr 60 Łęczyca – Kutno -Płock – Ciechanów Różan – Ostrów Mazowiecka klasy GP (główna przyspieszona),
  - 2) droga wojewódzka nr 617 Przasnysz – Ciechanów klasy GP (główna - przyspieszona),
  - 3) drogi powiatowe:
    - KD 1203W (07336)** Przywilcz – Nieborzyn – Dzbonie,
    - KD 1207W (KD07503)** wróblego – Helenowo,
    - KD 1209W (07510)** Kołaczków – Zielona, klasy L (lokalna),
    - KD 1210W (07511)** Kołaczków – Barańce, klasy L (lokalna),
    - KD 1211W (07512)** od drogi Wróblewo - Krasiniec – Rębowo – Trętowo – Mazarnięta, klasy L (lokalna),
    - KD 1213W (07516)** Chrzanówek – Opinogóra – Dzbonie klasy Z (zbiorcza),
    - KD 1214W (07521)** Jałowa Wieś – Kalisz – Kotermań klasy L (lokalna),
    - KD 1236W (07513. 07515) Opinogóra -** Pałuki – Nieradowo klasy L (lokalna),
    - KD 1237W 07517, 07518)** Ciechanów – Opinogóra – Długoręka – Zielona, klasy L (lokalna),
    - KD 1238W (07502, 07520)** Szulmierz – Wola Wierzbowska – Wężewo – Wola Wierzbowska – Krasiniec – do drogi nr 57, klasy L (lokalna),
    - KD 3207W (07588)** Szczepanki – Wola Wierzbowska, klasy L (lokalna).
2. Uzupełnienie sieci drogowej stanowią drogi gminne oznaczone na rysunku planu symbolem **KD** oraz istniejące i projektowane drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW**.
3. Ustala się przebudowę i modernizację drogi krajowej nr 60 klasy GP (główna przyspieszona) na terenie objętym planem do wymaganych warunków technicznych, w tym szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 40 m.
4. W kompleksach zabudowy 11 U/MN, 12 U/MN w Chrzanówku oraz 2 RM/MN/U, 4 RM/MN/U, 5 RM/MN/U, 6 RM/MN/U, 7 RM/MN/U, 8 RM/MN/U w Pomorzu, położonych w planowanym obszarze ograniczonego użytkowania nakazuje się zastosowanie urządzeń zabezpieczających przed niekorzystnym oddziaływaniem ruchu komunikacyjnego drogi krajowej nr 60.
5. Ustala się przebudowę i modernizację drogi wojewódzkiej nr 617 Przasnysz – Ciechanów klasy GP (główna przyspieszona) na terenie objętym planem do wymaganych warunków technicznych, w tym szerokość pasa drogowego 25 m w liniach rozgraniczających.



6. Ustala się modernizację dróg powiatowych wymienionych w ustępie. 1, pkt 3 do wymaganych warunków technicznych, które na terenach zabudowanych, objętych niniejszym planem, projektowane są jako ulice:
  - 1) KD 1238W Szulmierz - Wola Wierzbowska – Zielona – Wężewo - Krasiniec i KD 1213W Chrzanówek – Opinogóra – Dzbonie projektowana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających: 20,00 m,
  - 2) Pozostałe drogi powiatowe klasy L (lokalne) o szerokości 12,00 – 15,00 m w liniach rozgraniczających.
7. Nakazuje się przebudowę i modernizację dróg gminnych i dróg wewnętrznych, w tym: drogi gminne klasy L (lokalne) projektuje się w terenach zabudowanych jako ulice o szerokości 10,00 – 15,00 m w liniach rozgraniczających, drogi wewnętrzne o szerokości 6,00 – 10,00 m, zgodnie z rysunkiem planu.
8. Ustala się włączenie istniejących i projektowanych kompleksów zabudowy do ruchu komunikacyjnego na drodze krajowej KD nr 60 i drodze wojewódzkiej KD nr 617 z istniejących zjazdów i istniejących dróg dojazdowych.
9. Włączenie istniejących i projektowanych kompleksów zabudowy do ruchu komunikacyjnego na drogach powiatowych i gminnych ustala się z istniejących zjazdów oraz dróg dojazdowych.
10. Ustala się możliwość budowy chodników dla komunikacji pieszej i sytuowania ścieżek rowerowych w liniach rozgraniczających dróg.
11. Ustala się budowę ścieżek rowerowych o szerokości 2,50 m w liniach rozgraniczających drogi krajowej nr 60, drogi wojewódzkiej nr 617, dróg powiatowych i gminnych.
12. Dopuszcza się lokalizację sieci uzbrojenia technicznego w liniach rozgraniczających dróg pod warunkiem uzgodnienia z ich zarządcami.

## **§ 16.**

### **Zasady zaopatrzenia w energię elektryczną**

1. Zaopatrzenie w energię elektryczną ustala się z istniejącej lub projektowanej sieci elektroenergetycznej SN/nn za pośrednictwem istniejących i projektowanych stacji transformatorowych.
2. Ustala się rozbudowę i modernizację linii i urządzeń elektroenergetycznych do wymaganych warunków technicznych oraz sukcesywne zastępowanie linii napowietrznych liniami kablowymi.
3. Przebudowa lub likwidacja istniejącej infrastruktury energetycznej wynikająca z potrzeby lokalizacji nowych obiektów może być realizowana wyłącznie przez zarządcę.
4. Obiekty zabudowy mieszkaniowej oraz pozostałą zabudowę należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się lokalizację wolnostojących stacji transformatorowych SN/nn na części działek graniczących z drogami dojazdowymi do istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, pod warunkiem zgodności z ustaleniami niniejszego planu i przepisami odrębnymi.
6. Nakłady inwestycyjne na przebudowę lub likwidację istniejącej infrastruktury energetycznej wynikającej z potrzeby lokalizacji nowych obiektów pokrywa inwestor, po zawarciu stosownej umowy z zarządcą sieci elektroenergetycznej.
7. Zaleca się stosowanie energii elektrycznej ze źródeł odnawialnych i niekonwencjonalnych jak energia wiatru, słońca, wody, biomasy, itp.



**§ 17.****Zasady obsługi telekomunikacyjnej**

1. Usługi telekomunikacyjne mogą świadczyć wszyscy uprawnieni operatorzy sieci telekomunikacyjnych.
2. Przyłącza telekomunikacyjne realizowane będą z istniejących i projektowanych linii telekomunikacyjnych na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci. Budowa lub rozbudowa linii telekomunikacyjnych będzie zgodna z popytem mieszkańców lub innych użytkowników i przepisami odrębnymi.
3. W przypadku konieczności realizacji kontenerowych obiektów należy je maskować wysokimi, gęstymi krzewami w celu uniknięcia niekorzystnego wpływu tych obiektów na walory estetyczne przestrzeni.

**§ 18.****Zasady zaopatrzenia w ciepło**

1. Ustala się ogrzewanie budynków przeznaczonych na pobyt ludzi z indywidualnych źródeł ciepła, z zastosowaniem paliw o niskiej zawartości siarki, czyli oleje opałowe, energia elektryczna, gaz przewodowy, biomasa i paliw odnawialnych: energia geotermalna, wiatru, słońca i innych odnawialnych źródeł energii.
2. Dopuszcza się stosowanie węgla kamiennego pod warunkiem zastosowania urządzeń zabezpieczających atmosferę przed emisją szkodliwych substancji.

**§ 19.****Zasady zaopatrzenia w gaz**

1. Ustala się zaopatrzenie w gaz przewodowy z gazociągów wysokiego ciśnienia DN 200 i DN 400 Płońsk – Ciechanów – Mława – Olsztyn lub projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300 Ciechanów - Krasne pod warunkiem uzyskania korzystnych wyników rachunku ekonomicznego.
2. Sieć gazową średniego ciśnienia służącą zaopatrzeniu mieszkańców należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dopuszcza się lokalizację sieci gazowej między linią zabudowy a jezdnią drogi pod warunkiem uzyskania zgody zarządcy drogi.

**§ 20.****Zasady zaopatrzenia w wodę:**

1. Plan adaptuje urządzenia i sieć związaną z zaopatrzeniem mieszkańców gminy w wodę pitną, do celów gospodarczych i przeciwpożarowych, w tym: w Kołaczkwie – 3 WZ, 5 WZ, w Opinogórze Górnej – 14 WZ, 15 WZ, 22 WZ i Woli Wierzbowskiej – 4 WZ, 6 WZ, 7 WZ.
2. Ustala się budowę, rozbudowę i modernizację istniejących urządzeń służących do zbiorowego zaopatrzenia w wodę.
3. Zaopatrzenie w wodę pitną i do celów gospodarczych będzie kontynuacją dotychczasowych zasad, poprzez istniejącą sieć wodociągową, w tym:
  - 1) z ujęcia wody w Trętowie zaopatrywani będą mieszkańcy Długoleki i Rembówka,
  - 2) z ujęcia wody w Kołaczkwie zaopatrywani będą mieszkańcy Kołaczkowa,
  - 3) z ujęcia wody w Opinogórze Górnej zaopatrywani będą mieszkańcy Opinogóry Górnej, Opinogóry- Koloni i Zyguntowa,
  - 4) z ujęcia wody w Woli Wierzbowskiej zaopatrywani będą mieszkańcy Woli Wierzbowskiej, Wierzbowa i Kołaków-Budzyna,



- 5) z wodociągu miejskiego w Ciechanowie zaopatrywani będą mieszkańcy Chrzanówka, Władysławowa, Przedwojewa, Elżbiecina, Pomorza i Kotermania.
4. Zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych odbywać się będzie z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej za pośrednictwem hydrantów nadziemnych.
5. W zabudowie rozproszonej dopuszcza się zaopatrzenie z indywidualnych ujęć wody pod warunkiem spełnienia wymagań przepisów odrębnych.
6. Ustala się zagospodarowanie stref ochrony pośredniej ujęć wody oznaczonych symbolami: 3 WZ Kołaczkanie, 14 WZ w Opinogórze Górnej i 6 WZ w Woli Wierzbowskiej.
7. W obrębie wymienionych stref ochrony pośredniej ujęć wody zakazuje się:
  - 1) wprowadzania ścieków do wód lub do ziemi,
  - 2) rolniczego wykorzystania ścieków,
  - 3) lokalizacji ferm chowu lub hodowli zwierząt oraz ich pojenia i wypasania,
  - 4) grzebania zwłok zwierzęcych,
  - 5) lokalizowania przyzmykiszonkowych, stosowania nawozów i środków ochrony roślin,
  - 6) mycia pojazdów mechanicznych.
8. Tereny stref ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych należy oznakować tablicami informacyjnymi.

## **§ 21.**

### **Zasady usuwania odpadów stałych**

1. Nakazuje się uporządkowanie gospodarki odpadami stałymi zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami.
2. Nakazuje się objęcie wszystkich mieszkańców gminy selektywną zbiórką odpadów stałych.
3. Odpady stałe należy gromadzić w specjalnych pojemnikach w granicach własnego terenu stosując selektywną ich zbiórkę w podziale na grupy: makulatura, szkło, złom, tworzywa sztuczne, odpady organiczne i odpady niebezpieczne. Do czasu zrealizowania Zintegrowanego Systemu Gospodarki Odpadami w Woli Pawłowskiej, gmina Ciechanów, gdzie odpady komunalne poddane zostaną procesom przetwarzania i odzysku z odpadami komunalnymi należy postępować w sposób określony w gminnym planie gospodarki odpadami.
4. Nakazuje się postępowanie z odpadami niebezpiecznymi zgodnie z gminnym planem gospodarki odpadami i przepisami odrębnymi.

## **§ 22.**

### **Zasady usuwania odpadów płynnych**

1. Ustala się odprowadzanie nieczystości płynnych z miejscowości położonych w sąsiedztwie miasta Ciechanowa do oczyszczalni miejskiej w Ciechanowie, z pozostałych terenów do oczyszczalni w Opinogórze Górnej, Kołaczkanie i Kołakach -Budzyno poprzez projektowaną kanalizację.
2. Ustala się następujące zasady odprowadzania płynnych nieczystości z terenów objętych planem:
  - 1) do oczyszczalni w Opinogórze Górnej odprowadzane będą ścieki ze wsi Opinogóra Górna, Opinogóra Kolonia i Zygmuntowo,
  - 2) do oczyszczalni w Kołaczkanie odprowadzane będą ścieki z Kołaczkania i Długoleki,
  - 3) do oczyszczalni w Kołakach - Budzynie odprowadzane będą ścieki ze wsi Kołaki -Budzyno, Wierzbowo i Wola Wierzbowska



- 4) do oczyszczalni w Ciechanowie odprowadzane będą ścieki ze wsi: Chrzanówek, Dzbonie, Elźbiecin, Kotermań, Pomorze, Przedwojewo, Rembówko i Władysławowo.
4. Plan utrzymuje istniejącą oczyszczalnię ścieków w Opinogórze Górnej oznaczoną na rysunku planu symbolem 10 NO z możliwością jej rozbudowy i modernizacji.
5. Plan ustala likwidację ekologicznej oczyszczalni w miejscowości Pomorze i rekultywację jej terenu na cele wodne.
6. Plan ustala realizację mechaniczno-biologicznej oczyszczalni ścieków w Kołaczkwie o przepustowości 100 m<sup>3</sup>/d, z punktem zlewnym, o technologii spełniającej wymagania przepisów ochrony środowiska.
7. Odbiornikiem ścieków oczyszczonych będzie rzeka Sona Wschodnia.
8. Do czasu realizacji projektowanych oczyszczalni ścieków i kanalizacji, nieczystości płynne należy odprowadzać do szczelnych, bezodpływowych zbiorników i specjalistycznymi środkami transportu przewozić do oczyszczalni w Opinogórze lub Ciechanowie.
9. Plan dopuszcza się realizację przydomowych oczyszczalni ścieków, pod warunkiem zgodności ich lokalizacji z przepisami odrębnymi.
10. Nakazuje się postępowanie z odpadami organicznymi powstającymi w gospodarstwach rolnych, tj.: składowanie obornika na płytach o minimalnej powierzchni –3,5 m<sup>2</sup> na dużą sztukę przeliczeniową (DJP) oraz odprowadzanie płynnych odchodów zwierzęcych do szczelnych, bezodpływowych zbiorników o minimalnej pojemności 3,00 m<sup>3</sup> na DJP, zapewniających ich 6–cioletnie przetrzymywanie i rozprowadzanie ich na własnych użytkach rolnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
11. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własnym, nieutwardzonym terenie. Po realizacji kanalizacji deszczowej należy odprowadzać do niej ścieki opadowe.

## **ROZDZIAŁ IV PRZEZNACZENIE TERENÓW ORAZ ZASADY I WARUNKI ICH ZAGOSPODAROWANIA**

### **§ 23.**

#### **Tereny zabudowy zagrodowej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług i drobnej produkcji – RM, RM/U**

1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług i drobnej produkcji oznaczone symbolem **RM, RM/U** w miejscowościach:
  - 1) Długoleka: 1RM/U – ok. 1,33 ha, 2 RM/U – ok. 1,23 ha, 3 RM/U – ok. 0,80. ha, 4 RM/U – ok. 3,04 ha, 7 RM/U – ok. 2,63 ha,
  - 2) Dzbonie: 3 RM/U/KS – 1,70 ha, 7 RM/U – ok. 1,38 ha,
  - 3) Elźbiecin: 1 RM/U – ok.2,00 ha,
  - 4) Kołaczków: 4 RM/U – ok. 0,24 ha, 20 RM/U – ok.2,98 ha,
  - 5) Kołaki Budzyno: 5 RM/U - 7,52 ha,
  - 6) Opinogóra Górna: 5 RM – ok. 1,80 ha, 1 RM/U – ok. 0,63 ha,
  - 7) Rembówko: 1 RM/U - 0,21 ha, 3 RM/U – ok. 0,32 ha, 4 RM/U – ok.0,90 ha, 5 RM/U – ok. 1,40 ha,
  - 8) Wola Wierzbowska: 11 RM/U – ok. 0,48 ha.
2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa związana z produkcją rolną i hodowlą.



3. Przeznaczenie uzupełniające: usługi uciążliwe i nieuciążliwe, drobna produkcja.
4. Na terenach zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem usług, rzemiosła i drobnej produkcji można lokalizować:
  - 1) budynki mieszkalne,
  - 2) budynki inwentarskie, magazyny, szklarnie, wiaty, zadaszenia i inne obiekty związane z produkcją rolną i hodowlą.
  - 3) budynki gospodarcze i garażowe,
  - 4) budowle rolnicze, w tym: elewatory, silosy, zbiorniki na nieczystości zwierzęce, płyty obornikowe oraz inne urządzenia związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - 5) zabudowę usługową, rzemiosła i drobnego przemysłu zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 6) sieć i urządzenia związane z obsługą mieszkańców w zakresie infrastruktury technicznej nie kolidujące z istniejącą i projektowaną funkcją,
  - 7) obiekty małej architektury.
5. Dopuszcza się możliwość przekształcenia zabudowy zagrodowej na funkcję zabudowy jednorodzinnej lub letniskowej.
6. Dopuszcza się możliwość rozszerzenia terenu siedliska na realizację funkcji podstawowej poza wyznaczony teren RM, RM/U.
7. Uciążliwość spowodowana prowadzoną działalnością usługową lub produkcyjną nie może wykraczać poza granice własności użytkownika.
8. W przypadku realizacji funkcji usługowej lub produkcyjnej należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla środków transportu. Obowiązują następujące wskaźniki, nie mniej niż:
  - a) 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży dla usług handlu,
  - b) 2 miejsca postojowe/10 miejsc konsumenckich dla usług gastronomii,
  - c) 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> dla pozostałych usług, rzemiosła i drobnej produkcji.
9. Miejsca postojowe dla środków transportu należy realizować na posesji własnej użytkownika i zagospodarować zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 34.
10. Ustala się kształtowanie nowych budynków mieszkalnych jako parterowe lub parterowe z poddaszem użytkowym, dostosowane do istniejącej zabudowy i krajobrazu kulturowego.
11. Ustala się wysokość projektowanych budynków mieszkalnych:
  - a) maksymalna wysokość projektowanych budynków mieszkalnych liczona od powierzchni terenu do kalenicy: nie przekraczająca 9,00 m,
  - b) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>.
12. Do wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu, należy stosować materiały wysokiej jakości, o kolorystyce i fakturze nawiązującej do cech zabudowy lokalnej.
13. Budynki inwentarskie, gospodarcze, usługowe i produkcyjne kształtować należy jako parterowe lub parterowe z poddaszem, zharmonizowane z pozostałą zabudową.
14. Obiekty infrastruktury oraz budowle rolnicze jak elewatory, magazyny, kominy, itp. należy kształtować zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
15. Ustala się warunki rozbudowy i modernizacji istniejących budynków mieszkalnych 2 – 3 kondygnacyjnych, z płaskimi dachami:
  - 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie przekraczająca 11,00 m,
  - 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30<sup>0</sup> – 45<sup>0</sup>,
  - 3) materiały budowlane zgodnie z ustępem 12.



16. Ustala się możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych o szerokości 6,00 – 10,00 m zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. Uzbrojenie terenu oraz gospodarka odpadami realizowana będzie zgodnie z zasadami zawartymi w § 15 – 22.

#### **§ 24.**

##### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych – MN, MN/U**

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi oznaczone symbolem **MN** i **MN/U** w miejscowościach:
  - 1) Chrzanówek: 9 MN/U – ok. 1,60 ha, 10 MN/U – ok. 2,12 ha,
  - 2) Dzbonie: 6 MN/U – ok. 0,12 ha, 10 MN/U - 1,35 ha, 11 MN/U –ok. 0,90 ha,
  - 3) Elżbiecin: 5 MN/U – ok. 0,34 ha, 6 MN/U – ok. 0,38 ha,
  - 4) Kołaczków: 2 MN – ok. 0,20 ha, 13 MN/U – ok. 0,30 ha, 1 MN/U – ok. 3,20 ha, 10 MN/U – ok. 0,58 ha, 12 MN/U – ok. 2,26 ha, 14 MN/U – ok. 2,33 ha, 15 MN/U – ok. 1,89 ha, 19 MN/U – ok. 1,07 ha,
  - 5) Kołaki Budzyno: 6MN/U – ok.0,93 ha,
  - 6) Kotermań: 5 MN/U – ok. – 0,95 ha, 6MN/U – ok. 0,68 ha, 7 MN/U –ok. 0,22 ha,
  - 7) Opinogóra Górna: 31 MN – ok. ok. 0,52 ha, 34 MN – ok. 0,70 ha, 35 MN – ok. 0,18 ha, 40 MN –ok. 0,62 ha, 19 MN/U –ok. 0,60 ha, 20 MN/U – ok. 0,59ha, 21 MN/U – ok. 1,14 ha, 28 MN/ U – ok. 1,40 ha, 37 MN/U – ok. 1,90 ha, 38 MN/U – ok. 0,65 ha, 39 MN /U – ok. 0,59 ha, 40 MN/U – ok. 0,62 ha, 42 MN/U – ok.1,00 ha, 43 MN/U – ok. 1,10 ha, 44 MN/U – ok. 0,90 ha,
  - 8) Przedwojewo: 5 MN/U – ok.1,00 ha, 10 MN/U – ok. 2,60 ha, 12 MN/U– ok. 0,57ha, 14 MN/U – ok. 0,40ha,
  - 9) Pomorze: 10 MN/U - 1,13 ha,
  - 10) Władysławowo:11MN – 0,21 ha, 2 MN/U – ok.3,10 ha, 3 MN/U – ok. 1,43 ha, 5 MN/U – ok. 1,86ha, 6 MN – 3,27 ha, 8 MN/U – ok. 1,65 ha, 9 MN/U – ok.2,44 ha, 15 MN/U – ok. 1,50 ha, 18 MN/U – ok. 0,62 ha, 20 MN/U – ok.0,79 ha, 21 MN/U – ok. 0,83 ha,
  - 11) Zygmuntowo: 2 MN/U–ok.0,21 ha, 5 MN/U–ok.0,43 ha, 9 MN/U– ok. 0,96 ha.
2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.
3. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe.
4. Na terenach, o których mowa w ust. 1 można lokalizować:
  - 1) budynki mieszkalne jednorodzinne z możliwością realizacji usług,
  - 2) budynki gospodarcze i garażowe,
  - 3) obiekty i urządzenia związane z obsługą mieszkańców w zakresie infrastruktury technicznej, nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym,
  - 4) drogi wewnętrzne i ścieżki rowerowe,
  - 5) obiekty małej architektury.
5. W granicach terenów MN/U obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - 1) otwartych placów składowych jak: składy opału, nawozów sztucznych, środków ochrony roślin,
  - 2) obiektów rzemiosła i usług, których uciążliwość przekracza granice własności użytkownika,
  - 3) stacji bazowych telefonii komórkowej,
  - 4) hodowli zwierząt inwentarskich.



6. Ustala się możliwość podziału terenów na działki budowlane, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki  $800 \text{ m}^2$  i minimalnej szerokości frontu działki  $20,00 \text{ m}$ .
7. Powyższe ustalenie nie dotyczy wcześniejszych podziałów nieruchomości gruntowych.
8. Działka przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową z usługami powinna posiadać minimalną powierzchnię  $1\,000 \text{ m}^2$  oraz szerokość frontu  $25,00 \text{ m}$ .
9. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się lokalizację budynków mieszkalnych parterowych lub parterowych z poddaszem użytkowym, dostosowanych do krajobrazu kulturowego i istniejącej zabudowy.
10. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną:
  - a) dla zabudowy jednorodzinnej –  $70\%$ ,
  - b) dla zabudowy jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi –  $60\%$ ,
11. Ustala się wysokość projektowanej zabudowy:
  - a) maksymalna wysokość projektowanych budynków mieszkalnych liczona od powierzchni terenu do kalenicy: nie przekraczająca  $9,00 \text{ m}$ ,
  - b) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci  $30^\circ - 45^\circ$ ,
  - c) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych liczona od powierzchni terenu do kalenicy: nie przekraczająca  $6,00 \text{ m}$ .
  - d) geometria dachu: dach dwuspadowy, wielospadowy lub jednospadowy zharmonizowany z budynkiem mieszkalnym.
12. Do wykończenia elewacji oraz pokrycia dachów należy stosować materiały wysokiej jakości, o kolorystyce tradycyjnej, nawiązujące do cech zabudowy regionu.
13. Dopuszcza się możliwość realizacji budynków gospodarczych lub garaży, po jednym na działce budowlanej, zharmonizowanych architektonicznie z zabudową mieszkaniową.
14. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych lub garaży o ujednoliconych gabarytach i architekturze na granicy dwóch sąsiadujących działek, za obopólną zgodą ich właścicieli.
15. Ustala się warunki rozbudowy i modernizacji istniejących budynków mieszkalnych 2 – 3 kondygnacyjnych, z płaskimi dachami:
  - 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie przekraczająca  $11,00 \text{ m}$ ,
  - 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci  $30^\circ - 45^\circ$ ,
  - 3) materiały budowlane zgodnie z ustępem 12.
16. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości  $6,00 - 10,00 \text{ m}$ , zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. Ustala się oznaczoną na rysunku planu, nieprzekraczalną linię zabudowy, jednak nie mniej niż  $6,00 \text{ m}$  od linii rozgraniczających działki, w tym:
  - a) od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 60 –  $25,00 \text{ m}$ ,
  - b) od krawędzi jezdni drogi wojewódzkiej nr 617 –  $10,00 \text{ m}$ ,
  - c) od krawędzi jezdni dróg powiatowych (klasy Z) –  $8,00 \text{ m}$ ,
  - d) od linii rozgraniczających dróg gminnych (klasy L) i dróg wewnętrznych –  $6,00 \text{ m}$ .
18. Utrzymuje się istniejącą zabudowę położoną w mniejszej odległości, jednak bez prawa rozbudowy w kierunku drogi.
19. W przypadku realizacji funkcji usługowej należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla środków transportu, nie mniej niż:
  - a) 3 miejsca postojowe/ $100 \text{ m}^2$  powierzchni sprzedaży dla usług handlu,



- b) 2 miejsca postojowe/10 miejsc konsumenckich dla usług gastronomii,  
 c) 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> dla pozostałych usług i rzemiosła nieuciążliwego  
 21. Uzbrojenie terenu oraz gospodarka odpadami realizowana będzie zgodnie z zasadami zawartymi w § 15 – 22.

### § 25.

#### **Tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem jednorodzinnej zabudowy mieszkaniowej z usługami nieuciążliwymi**

1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami nieuciążliwymi, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM/MN/U** w miejscowościach:

- 1) Chrzanówek: 1 RM/MN/U – ok. 2,77 ha, 2 RM/MN/U – ok. 5,21 ha, 3 RM/MN/U – ok. 4,82 ha, 4 RM/MN/U – ok. 4,64 ha, 5 RM/MN/U – ok. 4,25 ha, 6 RM/MN/U – ok. 2,94 ha, 8 RM/MN/U – ok. 2,26 ha,
- 2) Długołęka: 8 RM/MN/U – ok. 2,10 ha,
- 3) Dzbonie: 3 RM/MN/U – ok. 1,70 ha, 5 RM/MN/U – ok. 4,44 ha, 9 RM/MN/U – ok. 2,20 ha, 12 RM/MN/U – ok. 7,20 ha,
- 4) Elżbiecin: 3 RM/MN/U – ok. 1,42 ha, 4 RM/MN/U – ok. 5,00 ha,
- 5) Kołaki Budzyno: 1 RM/MN/U – ok. 0,45 ha, 2 RM/MN/U – ok. 0,63 ha, 4 RM/MN/U – ok. 1,04 ha,
- 6) Kołaczków: 6 RM/MN/U – ok. 1,25 ha, 11 RM/MN/U – ok. 1,54 ha,
- 7) Kotermań: 1 RM/MN/U – ok. 2,58 ha, 2 RM/MN/U – ok. 4,78 ha, 3 RM/MN/U – ok. 2,81 ha, 4 RM/MN/U – ok. 2,0 ha, 8 RM/MN/U – ok. 2,38 ha,
- 8) Opinogóra Górna: 41 RM/MN/U – ok. 1,28 ha, 45 RM/MN/U – ok. 0,57 ha, 46 RM/MN/U – ok. 1,84 ha, 47 RM/MN/U – ok. 2,22 ha, 50 RM/MN/U – ok. 3,05 ha,
- 9) Opinogóra Kolonia: 1 RM/MN/U – ok. 7,98 ha, 2 RM/MN/U – ok. 12,20 ha,
- 10) Pomorze: 1 RM/MN/U – ok. 2,16 ha, 2 RM/MN/U – ok. 5,37 ha, 4 RM/MN/U – ok. 6,75 ha, 5 RM/MN/U – ok. 3,28 ha, 6 RM/MN/U – ok. 2,70 ha, 7 RM/MN/U – ok. 5,15 ha, 8 RM/MN/U – ok. 5,74 ha,
- 11) Przedwojowo: 1 RM/MN/U – ok. 5,40 ha, 8 RM/MN/U – ok. 3,47 ha, 9 RM/MN/U – ok. 3,20 ha, 11 RM/MN/U – ok. 4,20 ha, 15 RM/MN/U – ok. 1,20 ha, 16 RM/MN/U – ok. 2,10 ha,
- 12) Rembówko: 1 RM/MN/U – ok. 0,16 ha, 2 RM/MN/U – ok. 6,24 ha,
- 13) Wierzbowo: 1 RM/MN/U – ok. 6,00 ha, 2 RM/MN/U – ok. 6,76 ha, 3 RM/MN/U – ok. 4,80 ha, 4 RM/MN/U – ok. 1,52 ha, 5 RM/MN/U – ok. 1,53 ha, 6 RM/MN/U – ok. 0,48 ha, 7 RM/MN/U – ok. 2,25 ha, 8 RM/MN/U – ok. 8,30 ha, 10 RM/MN/U – ok. 3,38 ha, 11 RM/MN/U – ok. 1,87 ha
- 14) Władysławowo: 1 RM/MN/U – ok. 1,72 ha, 4 RM/MN/U – ok. 4,27 ha, 7 RM/MN/U – ok. 4,48 ha, 13 RM/MN/U – ok. 2,37 ha, 14 RM/MN/U – ok. 0,95 ha, 16 RM/MN/U – ok. 1,60 ha, 17 RM/MN/U – ok. 1,18 ha, 19 RM/MN/U – ok. 2,32 ha, 22 RM/MN/U – ok. 3,08 ha, 23 RM/MN/U – ok. 1,80 ha,
- 15) Wola Wierzbowska: 1 RM/MN/U – ok. 1,55 ha, 3 RM/MN/U – ok. 1,73 ha, 5 RM/MN/U – ok. 0,83 ha, 8 RM/MN/U – ok. 0,62 ha, 9 RM/MN/U – ok. 12,87 ha, 14 RM/MN/U – ok. 2,95 ha, 17 RM/MN/U – ok. 3,78 ha, 18 RM/MN/U – ok. 10,10 ha,
- 16) Zygmuntowo: 1 RM/MN/U – ok. 3,20 ha, 7 RM/MN/U – ok. 6,10 ha, 8 RM/MN/U – ok. 3,04 ha, 10 RM/MN/U – ok. 1,68 ha.



2. Przeznaczenia podstawowe: zabudowa zagrodowa związana z produkcją rolną i hodowlą.
3. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług nieuciążliwych i rzemiosła oraz usług i rzemiosła w zagrodach rolniczych.
4. Na terenach zabudowy RM/MN/U można lokalizować:
  - 1) budynki mieszkalne z możliwością realizacji usług,
  - 2) budynki inwentarskie, magazyny, szklarnie, wiaty, zadaszenia i inne obiekty związane z produkcją rolną i hodowlą.
  - 3) budynki gospodarcze i garażowe,
  - 4) budowle rolnicze, w tym: elewatory, silosy, zbiorniki na nieczystości zwierzęce, płyty obornikowe oraz inne urządzenia związane z przeznaczeniem podstawowym,
  - 5) urządzenia związane z obsługą mieszkańców w zakresie infrastruktury technicznej nie kolidujące z istniejącą i projektowaną funkcją,
  - 6) obiekty małej architektury.
5. Plan utrzymuje istniejącą zabudowę mieszkalną, inwentarską, gospodarczą i usługową oraz budowle i urządzenia rolnicze z możliwością rozbudowy, modernizacji i wymiany.
6. Dopuszcza się możliwość przekształcenia zabudowy zagrodowej na funkcję zabudowy jednorodzinnej lub letniskowej.
7. Dopuszcza się możliwość rozszerzenia terenu siedliska na realizację funkcji podstawowej poza wyznaczony teren.
8. Uciążliwość spowodowana prowadzoną działalnością usługową lub rzemieślniczą nie może wykraczać poza granice własności użytkownika.
9. W kompleksach zabudowy położonych w planowanym obszarze ograniczonego użytkowania przy drodze krajowej nr 60 we wsi Pomorze, oznaczonych symbolem 2M/MN/U, 4 RM/MN/U, 5 RM/MN/U, 6 RM/MN/U, 7 RM/MN/U, 8 RM/MN/U w pierwszej linii zabudowy, tj. do 40 m od krawędzi jezdni utrzymuje się dotychczasową zabudowę zagrodową oraz zakazuje się lokalizacji nowych budynków mieszkalnych.
10. W przypadku realizacji funkcji usługowej lub rzemieślniczej należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla środków transportu. Obowiązują następujące wskaźniki, nie mniej niż:
  - 1) 3 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży dla usług handlu,
  - 2) 2 miejsca postojowe/10 miejsc konsumenckich dla usług gastronomii,
  - 7) 2 miejsca postojowe/100 m<sup>2</sup> dla pozostałych usług, rzemiosła.
11. Miejsca postojowe dla środków transportu należy realizować na posesji własnej użytkownika i zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi.
12. Ustala się projektowanie nowych budynków mieszkalnych jako parterowe lub parterowe z poddaszem użytkowym, dostosowanych do istniejącej zabudowy i krajobrazu kulturowego.
13. Ustala się wysokość projektowanej zabudowy mieszkaniowej:
  - a) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych liczona od powierzchni terenu do kalenicy: nie przekraczająca 9,00 m,
  - b) geometria dachu: dach dwuspadowy lub wielospadowy o kącie nachylenia połaci 30° – 45°.
14. Do wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu, należy stosować materiały wysokiej jakości o kolorystyce i fakturze nawiązującej do cech zabudowy lokalnej.
15. Budynki inwentarskie, gospodarcze, usługowe i produkcyjne kształtować należy jako parterowe, zharmonizowane z pozostałą zabudową.



16. Obiekty infrastruktury oraz budowle rolnicze jak elewatory, magazyny, kominy, itp. należy kształtować zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
- 17 Ustala się warunki rozbudowy i modernizacji istniejących budynków mieszkalnych 2 – 3 kondygnacyjnych, z płaskimi dachami:
  - 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych nie przekraczająca 11,00 m,
  - 2) dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ ,
  - 3) materiały budowlane zgodnie z ust.13.
18. Ustala się możliwość wydzielenia dróg wewnętrznych o szerokości 6,00–10,00 m zgodnie z przepisami odrębnymi.
19. Uzbrojenie terenu oraz gospodarka odpadami realizowana będzie zgodnie z zasadami zawartymi w § 15 – 22.

## § 26.

### **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy jednorodzinnej i usług nieuciążliwych – MW/MN, MW/U**

1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej **MW/MN** i zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych oznaczone symbolem **MW/U** w miejscowościach:
  - 1) Kołaczków: 9 MW/MN – ok.1,12 ha,
  - 2) Opinogóra Górna: 17 MW/U – ok. 1,24 ha.
2. Przeznaczenie podstawowe: zabudowa wielorodzinna.
3. Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa jednorodzinna, usługi nieuciążliwe.
4. Na terenach ,o których mowa w ust.1 można lokalizować:
  - 1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną,
  - 2) budynki usługowe, gospodarcze i garaże w zabudowie jednorodzinnej,
  - 3) usługi nieuciążliwe w zabudowie wielorodzinnej,
  - 4) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie kolidujące z projektowaną funkcją,
  - 5) drogi wewnętrzne i ścieżki rowerowe,
  - 6) obiekty małej architektury.
5. W granicach terenów MW/MN, MW/U obowiązuje zakaz lokalizacji:
  - 1) otwartych placów składowych jak: składy opału, nawozów sztucznych, środków ochrony roślin,
  - 2) stacji bazowych telefonii komórkowej.
6. Utrzymuje się istniejącą zabudowę wielorodzinną z możliwością jej modernizacji i przebudowy
7. Na terenie 17 MW/U w Opinogórze Górnej nie dopuszcza się nowej zabudowy wielorodzinnej, budynków usługowych, gospodarczych i garaży.
8. Dopuszcza się przebudowę istniejących budynków wielorodzinnych o dachach płaskich na dachy wielospadowe lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci  $30^{\circ}$  –  $45^{\circ}$ .
9. Ustala się możliwość podziału terenów oznaczonych symbolem 9 MW/MN w Kołaczku na działki budowlane, przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, przy zachowaniu minimalnej powierzchni działki  $800\text{ m}^2$  i minimalnej szerokości frontu działki 20,00 m.
10. Dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obowiązują ustalenia zawarte w § 23 niniejszej uchwały.
11. Uzbrojenie terenu oraz gospodarka odpadami realizowana będzie zgodnie z zasadami zawartymi w § 15 – 22.



## § 27.

**Tereny usług uciążliwych z funkcją mieszkalną dla właściciela**

Wyznacza się tereny usług uciążliwych z funkcją mieszkalną dla właściciela oznaczone symbolem U/MN w miejscowościach:

- 1) Chrzanówek: 11 U/MN 45 ha – ok.0,63 ha, 12 U/MN – ok.1,38 ha,
- 2) Elżbiecin: 2 U/MN – ok.0,45 ha,
- 3) Kołaczków: 17 U/MN – ok. 0,12 ha,
- 4)Opinogóra Górna: 2 U/MN - ok. 0,40 ha, 16 U/MN - ok.0,91 ha, 48 U/MN – ok. 0,40 ha, 24 U/P – 1,05 ha,
- 5) Przedwojewo: 4 U/MN - ok.2,80 ha,

- 1.Przeznaczenie podstawowe: usługi uciążliwe, produkcja, składy, magazyny.
- 2.Przeznaczenie uzupełniające: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna dla prowadzącego działalność gospodarczą.
- 3.Na terenach, o których mowa w ust. 1 można lokalizować:
  - 1) zabudowę usług uciążliwych i produkcji,
  - 2) składy otwarte i magazyny,
  - 3) jednorodzinne budynki mieszkalne dla prowadzącego działalność gospodarczą.
4. Budynki mieszkalne dla właściciela, należy projektować zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 24 niniejszej uchwały.
5. W kompleksach zabudowy oznaczonych symbolami 11 U/MN, 12 U/MN w Chrzanówku, położonych w [planowanym obszarze ograniczonego użytkowania przy drodze krajowej nr 60, zakazuje się realizacji zabudowy mieszkaniowej w pierwszej linii zabudowy tj. 40,00 m od krawędzi jezdni z uwagi na planowany obszar ograniczonego użytkowania.
6. Dopuszcza się, rozbudowę, modernizację i wymianę istniejącej zabudowy usługowej i produkcyjnej.
7. Budynki usługowe, produkcyjne i magazynowe należy kształtować zgodnie z projektowaną funkcją, zharmonizowane z otoczeniem.
8. Do wykończenia elewacji oraz pokrycia dachów należy stosować materiały wysokiej jakości o tradycyjnej kolorystyce i fakturze, nawiązujące do cech zabudowy lokalnej.
9. Dla działki budowlanej o funkcji produkcyjnej, usługowej i magazynowej należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla środków transportu w granicach własnego terenu.
10. Dopuszcza się możliwość podziału terenów przy zachowaniu ustalonego niniejszym planem przeznaczenia oraz zapewnienia dojazdów drogami wewnętrznymi.
11. Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice własności użytkownika.
- 12.Nakazuje się przestrzeganie dopuszczalnych norm natężenia dźwięku wyrażonego równoważnym poziomem dźwięku tj: 45 dB(A) w godz. 6<sup>00</sup>-22<sup>00</sup> i 35 dB(A) w godz. 22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup> oraz maksymalnego, krótkotrwałego poziomu dźwięku 70 dB(A)
14. Nakazuje się stosowanie najlepszej dostępnej techniki, w rozumieniu przepisów odrębnych, z zakresu ochrony środowiska przy realizacji każdej inwestycji usługowej i produkcyjnej.
15. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji nie kolidujących z istniejącą i projektowaną zabudową.
16. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości 6,00 – 10,00 m, zgodnie z przepisami odrębnymi.
17. Ustala się minimum 40% powierzchni biologicznie czynnej.
18. W celu zmniejszenia uciążliwości lub ujemnego oddziaływania działalność produkcyjną lub usługową należy prowadzić w pomieszczeniach zamkniętych,



wzdłuż granic działki wprowadzić zieleń izolacyjną o szerokości około 5,00 m ze znacznym udziałem drzew liściastych.

- 19 Uzbrojenie terenu oraz gospodarka odpadami realizowana będzie zgodnie z zasadami zawartymi w § 15 – 22.

### § 28.

#### **Tereny produkcji i usług uciążliwych**

1. Wyznacza się tereny produkcji, usług uciążliwych, składów i magazynów oznaczonych na rysunku symbolem **P, U** w miejscowościach:
  - 1) Długoleśka 5 U/P ok.- ok. 0,70 ha,
  - 2) Dzbonie: 2 U/P - 0,72 ha,
  - 3) Kołaczków 7 U/P - ok. 4,78 ha,
  - 4) Opinogóra Górna 24 U/P - ok. 3,00 ha,
  - 5) Przedwojowo 6 U/P - ok. 2,02 ha,
  - 6) Zygmuntowo 4 U/P – 1,10 ha, 2 U/UT - 0,65 ha.
2. Przeznaczenie podstawowe terenu: zabudowa produkcyjna usługowa, składowa i magazynowa.
3. Plan utrzymuje istniejącą zabudowę z możliwością jej modernizacji, rozbudowy i wymiany oraz lokalizacji nowej zabudowy.
4. Budynki produkcyjne i usługowe należy kształtować zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. Dopuszcza się możliwość podziału terenów przy zachowaniu ustalonego niniejszym planem przeznaczenia oraz zapewnienia dojazdów drogami wewnętrznymi.
6. Dopuszcza się wydzielenie dróg wewnętrznych o szerokości 6,00 – 10,00 m, zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. Dla działki budowlanej o funkcji produkcyjnej, usługowej i magazynowej należy zapewnić niezbędną ilość miejsc postojowych dla środków transportu w granicach własnego terenu.
8. Uciążliwość prowadzonej działalności nie może wykraczać poza granice własności użytkownika.
9. Nakazuje się przestrzeganie dopuszczalnych norm natężenia dźwięku wyrażonego równoważnym poziomem dźwięku tj: 45 dB(A) w godz. 6<sup>00</sup>-22<sup>00</sup> i 35 dB(A) w godz. 22<sup>00</sup>-6<sup>00</sup> oraz maksymalnego, krótkotrwałego poziomu dźwięku 70 dB(A)
10. Nakazuje się stosowanie najlepszej dostępnej techniki, w rozumieniu przepisów odrębnych, z zakresu ochrony środowiska przy realizacji każdej inwestycji usługowej i produkcyjnej.
11. Ustala się minimum 40% powierzchni działki biologicznie czynnej.
12. W celu zmniejszenia uciążliwości lub ujemnego oddziaływania działalność produkcyjną lub usługową należy prowadzić w pomieszczeniach zamkniętych, a wzdłuż granic działki wprowadzić zieleń izolacyjną o szerokości około 5,00 m ze znacznym udziałem drzew liściastych.
13. Uzbrojenie terenu oraz gospodarka odpadami realizowana będzie zgodnie z zasadami zawartymi w § 15 – 22.

### § 29.

#### **Tereny usług publicznych oraz usług publicznych z dopuszczeniem usług nieuciążliwych**

1. Wyznacza się tereny przeznaczone pod usługi publiczne, usługi publiczne usługi publiczne z dopuszczeniem usług nieuciążliwych **Up/U** oraz usługi publiczne z dopuszczeniem usług komunikacyjnych **Up/U/KS** we wsiach:



- 1) Długolęka: 6 Up/U/KS – ok. 0,56 ha
  - 2) Dzbonie: 4 Up – ok. 0,52 ha,
  - 3) Kołaki - Budzyno: 3 Up – ok. 0,56 ha,
  - 4) Kołaczków: 16 Up – ok.0,57 ha, 21 Up – ok. 0,96 ha,
  - 5) Opinogóra Górna: 3 Up/U – ok. 4,0 ha, 4 Up -0,12 ha, 7 UK – ok.0,60 ha, 11Up – ok. 0,89 ha, 23 Up – ok.0,10 ha, 30 Up – ok.0,07 ha, 32 Up/U/KS – ok.1,87 ha, 36 Up – ok.4,96 ha,
  - 6) Pomorze: 9 Up - 0,75 ha,
  - 7) Rembówko: 6 Up - 0,12 ha,
  - 7) Władysławowo: 10 Up - 1,00 ha, 12 Up - 0,04 ha,
  - 8) Wierzbowo - 9 Up - 0,93 ha,
  - 9) Wola Wierzbowska: 12 Up/U - 1,54 ha 16 Up - 0,08 ha,
  - 10) Zygmuntowo: 6 Up: - 0,56 ha,
2. Przeznaczenie podstawowe: usługi publiczne – usługi administracji, ochrony zdrowia, oświaty, kultury, sportu, zieleni urządzonej, miejsca spotkań mieszkańców, ochrony przeciwpożarowej.
  3. Przeznaczenie uzupełniające: usługi nieuciążliwe, miejsca postojowe dla środków transportu oraz stacja paliw płynnych przy Ochotniczej Straży Pożarnej w Długolęce.
  4. Dopuszcza się lokalizację następujących obiektów:
    - 1) budynki usług publicznych wynikające potrzeb i przepisów odrębnych,
    - 2) budynki gospodarcze i garażowe,
    - 3) obiekty służące działalności usługowej,
    - 4) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej nie kolidujące z projektowaną funkcją,
  5. Utrzymuje się istniejącą zabudowę usług publicznych z możliwością jej rozbudowy, modernizacji i wymiany zgodnie z projektowaną funkcją oraz przepisami odrębnymi.
  6. Ustala się lokalizację nowej zabudowy, parterowej lub parterowej z poddaszem użytkowym, dostosowanej do krajobrazu kulturowego i istniejącej zabudowy.
  7. Ustala się wysokość projektowanej zabudowy:
    - 1) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych liczona od powierzchni terenu do kalenicy nie przekraczająca 9,00 m.
    - 2) geometria dachu: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 30° - 45°.
    - 3) maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garażowych liczona od powierzchni terenu do kalenicy nie przekraczająca 6,00 m,
    - 4) geometria dachu: dachy dwuspadowe, wielospadowe lub jednospadowe o kącie nachylenia połaci 30° - 45°.
  8. Do wykończenia elewacji oraz pokrycia dachu należy stosować materiały wysokiej jakości o tradycyjnej kolorystyce.
  9. Uzbrojenie terenu oraz gospodarka odpadami realizowana będzie zgodnie z zasadami zawartymi w § 15 – 22.
  10. Na terenie projektowanych usług nieuciążliwych obowiązuje minimum 2 stanowiska na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej, które należy realizować na posesji własnej inwestora

### § 30.

#### **Tereny działek ogrodnich - ZD**

1. Plan wyznacza tereny działek ogrodnich przeznaczonych pod uprawy ogrodnicze i sadownicze, oznaczone symbolem **ZD** w miejscowościach:  
Kołaczków: 8 ZD - ok. 0,53 ha,



Opinogóra Górna: 13 ZD – ok.5,00 ha, 18 ZD – ok. 0,14 ha,

Przedwojewo: 7 ZD – 1,50 ha,

2. Ustala się ogrodzenie terenu oraz wyposażenie w sieć i urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Dopuszcza się realizację zabudowy tymczasowej (altany i szklarnie) nie wymagającej pozwolenia na budowę do 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

### § 31.

#### **Teren cmentarza - ZC**

1. Plan utrzymuje istniejący zabytkowy cmentarz parafialny w Opinogórze Górnej, oznaczony symbolem **6 ZC**, położony w strefie ochrony konserwatorskiej.
2. Ustala się strefę ochrony sanitarnej od cmentarza o promieniu 50,00 m, w której obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz studzien dla celów konsumpcyjnych i gospodarczych.

### § 32.

#### **Tereny rolne i zbiorniki wodne – R, W**

1. Wyznacza się tereny rolne oznaczone symbolem **R** i tereny zbiorników wodnych, oznaczone symbolem **W**
2. Zgodnie z funkcją terenów rolnych ustala się możliwość lokalizacji obiektów zabudowy zagrodowej oraz wykorzystywanie terenów do celów związanych z produkcją rolną.
3. Dopuszcza się możliwość lokalizacji urządzeń melioracyjnych, drenażu oraz innych urządzeń mających na celu odprowadzenie wód opadowych, ochronę przed zalewaniem i podtapianiem terenów rolnych i zainwestowanych.
4. Dopuszcza się lokalizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.
5. Zakazuje się zmian stosunków wodnych, mogących przyczynić się do obniżenia poziomu wód gruntowych.
6. Nakazuje się utrzymanie i ochronę istniejących stawów kopanych, naturalnych oczek wodnych i okresowo wypełnionych wodą zagłębień terenowych retencjonujących wody powierzchniowe.

### § 33.

#### **Tereny zieleni urządzonej - ZP**

1. Plan wyznacza tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolem **ZP** w miejscowościach:
  - 1) Chrzanówek: 7 ZP – ok. 0,48 ha,
  - 2) Kołaczków: 18 ZP - 0,49 ha,
  - 3) Opinogóra Górna: 9 ZP/Up – ok. 22,40 ha, 33 ZP – ok. 0,21 ha,
2. Ustala się rewitalizację zabytkowego parku pałacowego w Opinogórze Górnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem 9 ZP/Up, wpisanego do rejestru zabytków.
3. Wszelkie działania związane z rewitalizacją parku wymagają pisemnej zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków Delegatura w Ciechanowie.
4. Ustala się zagospodarowanie terenów zieleni w kompleksie 7 ZP w Chrzanówku, 18 ZP w Kołaczku i 33 ZP w Opinogórze Górnej poprzez dokonanie nasadzeń zieleni dekoracyjnej.
5. Dopuszcza się realizację urządzeń małej architektury jak: ławki, wodotryski, huśtawki, altany i inne obiekty.



**§ 34.****Tereny usług komunikacyjnych**

1. Plan wyznacza tereny usług komunikacyjnych oznaczonych symbolem **KS, KS/U** i **Up/U/KS** w miejscowościach:
  - 1) Długołęka 6 Up/U/KS - ok.0,56 ha,
  - 2) Dzbonie 8 KS/U - ok. 1,29 ha,
  - 3) Opinogóra Górna 8 KS - 0,24 ha,
  - 4) Przedwojewo - 17 KS - 0,11 ha,
  - 5) Zygmuntowi - 11 KS/U – ok.0,40 ha.
2. Plan utrzymuje istniejące tereny usług komunikacyjnych, do których należą parkingi, stacja paliw i usługi związane z obsługą podróżnych.
3. Planowane obiekty stacji paliw płynnych: 8 KS/U w Dzboniu, 11 KS/U w Zygmuntowie należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Ujemne oddziaływanie prowadzonej działalności należy ograniczyć do granic własności użytkownika.
5. Nakazuje się realizację miejsc postojowych dla środków transportu wyłącznie jako powierzchnie utwardzone, zagospodarowane zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. Nakazuje się oczyszczanie wód opadowych z terenu stacji paliw płynnych i miejsc postojowych dla środków transportu.
7. W przypadku likwidacji stacji paliw płynnych, należy przeprowadzić pomiar skażenia gruntu i dokonać jego rekultywacji

**§ 35.**

Ustalenia dotyczące przeznaczenia i zagospodarowania terenów przewidzianych na cele komunikacyjne (**KD, KDW**) zostały zawarte w rozdziale III, § 15.

**ROZDZIAŁ V  
PRZEPISY KOŃCOWE****§ 36.**

1. Plan utrzymuje w mocy wszystkie wydane decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego i decyzje o warunkach zabudowy.
2. Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami niniejszego planu ustala się tymczasowe użytkowanie w dotychczasowy sposób bez prawa utrwalania ich przeznaczenia i zabudowy niezgodnej z planem.
3. Plan nie dopuszcza innego niż w nim ustalono tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub terenów zieleni.
4. Na cele związane z ustaleniami planu przeznaczają się grunty rolne klasy II i III o powierzchni 112,66 ha, które uzyskały zgodę Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na cele nierolnicze decyzją z dnia 29 czerwca 2007 r. oraz grunty rolne klasy IV o powierzchni 29,28 ha, które uzyskały zgodę Marszałka Województwa Mazowieckiego na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze decyzją nr 127/07 z dnia 17 lipca 2007 r.
5. Stawkę procentową, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się w wysokości 10 % dla funkcji MN i MN/U oraz 20% dla pozostałych funkcji.



**§ 37.**

Traci moc uchwała Nr XII/52/07 Rady Gminy Opinogóra Górna z dnia 16 października 2007 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego fragmentów wsi: Chrzanówek, Długoleka, Dzbonie, Elźbiecin, Opinogóra Górna, Opinogóra-Kolonia, Kołaczków, Kołaki-Budzyno, Kotermań, Pomorze, Przedwojewo, Rembówko, Wierzbowo, Władysławowo, Wola Wierzbowska i Zygmuntowo, gmina Opinogóra Górna.

**§ 38.**

Odpowiedzialnym za wykonanie uchwały czyni się Wójta Gminy Opinogóra Górna.

**§ 39.**

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

**PRZEWODNICZĄCY RADY GMINY**

**Jan Goździewski**

