UCHWAŁA NR 95.XIII.2019
RADY GMINY MOCHOWO
z dnia 29 listopada 2019 roku

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Bożewo, Bożewo Nowe, Ligówko, Malanowo Stare, Mochowo – Parcele, Zglenice Małe w gminie Mochowo

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2019 r., poz. 506 ze zm.), w związku z art. 20 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 ze zm.), w związku z rozstrzygnięciem nadzorczym Wojewody Mazowieckiego, znak WNP-I.4131.35.MO z dnia 15 marca 2019 r. oraz Uchwałą Nr 280/XXXIX/2017 Rady Gminy Mochowo z dnia 29 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Bożewo, Bożewo Nowe, Cieślin, Kokoszczyn, Ligowo, Ligówko, Łukoszyno Biki, Malanowo Stare, Mochowo, Mochowo Nowe, Mochowo Parcele, Zglenice Budy, Zglenice Małe, Żurawin w gminie Mochowo zmienionej Uchwałą Nr 32/VI/2019 Rady Gminy Mochowo z dnia 11 lutego 2019 r. w sprawie zmiany Uchwały Nr 280/XXXIX/2017 Rady Gminy w Mochowie z dnia 29 września 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów Bożewo, Bożewo Nowe, Cieślin, Kokoszczyn, Ligowo, Ligówko, Łukoszyno Biki, Malanowo Stare, Mochowo, Mochowo Nowe, Mochowo Parcele, Zglenice Budy, Zglenice Małe, Żurawin w gminie Mochowo oraz stwierdzając brak naruszeni ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Mochowo uchwalonego Uchwałą Nr 235/XXIII/2017 Rady Gminy w Mochowie z dnia 31 marca 2017 r., Rada Gminy Mochowo uchwala, co następuje:

DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE
Rozdział 1
Ustalenia wstępne

1.1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębów Bożewo, Bożewo Nowe, Ligówko, Malanowo Stare, Mochowo – Parcele, Zglenice Małe w gminie Mochowo, składający się z tekstu planu, stanowiącego treść niniejszej uchwały oraz 8 rysunków planu w skali 1:1000:

a) części obrębu Bożewo, będącego załącznikami nr 1, 2;
b) części obrębu Bożewo Nowe, będącego załącznikami nr 3, 4;
c) części obrębu Ligówko, będącego załącznikiem nr 5;
d) części obrębu Malanowo Stare będącego załącznikami nr 6;
e) części obrębu Zglenice Małe będącego załącznikami nr 7;
f) części obrębu Mochowo Parcele będącego załącznikami nr 8.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są ponadto:
   1) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 9;
   2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 10.
3. Granice obszaru planu określone zostały na rysunkach planu, o których mowa w ust. 1.

§ **2.**1. Plan określa:
   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;
   4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
   5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność za-budowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;

6) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów;
7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
8) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu;
9) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;
11) sposób tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12) kolorystykę dachów i elewacji ścian zewnętrznych budynków;
13) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, tzw. rentę planistyczną, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania, wymagające określenia ustaleń w zakresie:
1) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
2) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
3) obszarów przestrzeni publicznych;
4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
5) obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
6) obszarów wymagających przekształceń;
7) pomników zagłady wraz z ich strefami ochronnymi;
8) terenów rekreacyjno-wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;
9) zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
10) zakazu zabudowy;
11) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
12) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
13) granic obszarów wymagających rekultywacji;
14) dóbr kultury współczesnej i krajobrazu kulturowego.

3. Plan nie zawiera ustaleń dla wymienionych w ust. 2 obszarów, terenów, form i obiektów.

4. Oznaczenia graficzne stanowiące obowiązujące ustalenia planu:
1) granica obszaru objętego planem;
2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) symbole przeznaczenia terenu;
4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
5) strefa ochrony konserwatorskiej ochrona ekspozycji;
6) strefa ochrony konserwatorskiej stanowisko archeologiczne;
7) odcinek istniejącego rowu do likwidacji;
8) linia wymiarowa wraz z podanym wymiarem.

5. Oznaczenia graficzne o charakterze informacyjnym:
1) granica obrębu ewidencyjnego;
2) strefa sanitarna 150 m wokół cmentarza;
3) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Przyrzeczy Skrwy Prawej;
4) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych od linii brzegowej rzek i jezior (Rozporządzenie OChK);
5) obszar zmeliorowany.

6. Liniowe oznaczenia graficzne wyznaczające granice stref, obszarów i terenów, poprowadzone na rysunku planu wzdłuż linii podziałów geodezyjnych lub linii rozgraniczających, należy traktować jako oznaczenia pokrywające się z tymi liniami.

§ **3.**1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:
1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu i określoną ustaleniami tekstu planu linię, przed którą zakazuje się lokalizacji nowo realizowanych budynków lub ich części; poza tę linię mogą wystawać nie więcej niż 1 m niekubaturowe elementy budynku, takie jak balkon, wykusz, taras, gzyms, schody, pochylnie dla niepełnosprawnych, zadaszenia i inne detale architektoniczne; nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
2) terenie funkcjonalnym – należy przez to rozumieć teren o określonym w uchwale przeznaczeniu oraz określonym w uchwale sposobie zagospodarowania i zabudowy,

wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem przeznaczenia zgodnie z rysunkiem planu,
3) uciążliwej działalności gospodarczej – należy przez to rozumieć takie przedsięwzięcie, które jest zaliczane do grupy przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko albo mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, dla którego istnieje obowiązek przygotowania raportu oddziaływania na środowisko;
4) usługach – należy przez to rozumieć działalność służącą zaspokajaniu potrzeb ludności, nie związaną z wytwarzaniem dóbr materialnych metodami przemysłowymi;
5) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu biologicznie czynnego, którego definicję określają przepisy odrębne;
6) wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni biologicznie czynnej na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej, wyrażony w procentach;
7) gabarycie – należy przez to rozumieć najwyższą linię poziomu zasadniczej części obiektu budowlanego lub zespołu obiektów budowlanych.

2. Pojęcia użyte w niniejszej uchwale, a nie zdefiniowane w ust. 1, należy rozumieć zgodnie z powszechnie obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ **4.** Ustala się następujące zasady dotyczące konstrukcji planu:
1) ustalenia ogólne i szczegółowe należy stosować łącznie;
2) ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem lub są przypisane odpowiednio wydzielonym terenom funkcjonalnym wskazanym na rysunku planu;
3) ustalenia szczegółowe obowiązują dla każdego z terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z oznaczeniem symbolu terenu;
4) każdy teren oznaczono na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały symbolem terenu cyfrowo-literowym; symbol literowy oznacza przeznaczenie terenu, a następująca po nim liczba oznacza numer kolejnego terenu.

DZIAŁ II
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 2
Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów

§ **5.** Ustala się tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone odpowiednio symbolami, dalej zwane terenami funkcjonalnymi, zgodnie z rysunkiem planu:
1) MN/U - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
2) MN - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
3) RM - tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolniczych;
4) U - tereny zabudowy usługowej;
5) RU - tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych;
6) R - tereny rolnicze.

Rozdział 3
Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasad kształtowania zabudowy

§ **6.** 1. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, w szczególności:
1) od rowów położonych poza obszarem objętym planem;
2) od dróg położonych poza obszarem objętym planem;
3) od lasów położonych poza obszarem objętym planem.

2. Dopuszcza się remont i nadbudowę istniejących budynków, w dniu wejścia w życie uchwały, położonych w części lub całości poza nieprzekraczalną linią zabudowy, po ich obrysie.
3. Na całym obszarze objętym planem, dla geometrii dachów ustala się: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachu do 45°.
4. Na całym obszarze objętym planem ustala się kolorystykę elewacji ścian zewnętrznych – pastelową, zakaz stosowania barw jaskrawych.
5. Na całym obszarze objętym planem ustala się kolorystykę dachów – stonowaną, zakaz stosowania barw jaskrawych.

§ **7.** 1. Dopuszcza się lokalizowanie budynków mieszkalnych w odległości mniejszej niż 3 m, lecz nie mniejszej niż 1,5 m od granicy z sąsiednią działką, na warunkach określonych w przepisach

odrębnych. Ustalenie to nie dotyczy zabudowy bliźniaczej, gdzie jedna ściana przylega do granicy działki budowlanej.

2. Dopuszcza się lokalizowanie budynków gospodarczych i garażowych bezpośrednio przy granicy z działką sąsiednią, na warunkach określonych w przepisach odrębnych z wyłączeniem terenów U, RU.

Rozdział 4
Ustalenia dotyczące zasad ochrony przyrody, środowiska i krajobrazu

§ **8.** 1. Cały obszar objęty planem znajduje się w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Przyrzecze Skrwy Prawej", z wyłączeniem tego wskazanego na załączniku nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Granice obszaru, o którym mowa w ust. 1 wskazano jedynie na rysunkach planu, na załącznikach nr 2 i 7 do niniejszej uchwały.
3. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 zagospodarowanie przedmiotowych terenów musi uwzględniać uwarunkowania (nakazy, zakazy, ograniczenia i dopuszczenia) wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych.
4. Plan wskazuje informacyjnie na załączniku nr 5 granicę obowiązywania zakazu lokalizowania obiektów budowlanych od linii brzegowej rzek i jezior, zgodnie z rozporządzeniem w sprawie OChK.

§ **9.** 1. Ustala się zakaz prowadzenia uciążliwej działalności gospodarczej na terenach MN i MN/U.

2. Lokalizację przedsięwzięć sytuowanych na terenach RU, U, R należy prowadzić po spełnieniu warunków określonych przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.
3. Zakaz, o którym mowa w ust. 1, nie obejmuje obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji.
4. Zakazuje się lokalizacji usług związanych z gospodarką odpadami (np. punkty skupu surowców wtórnych, demontaż pojazdów itp.).

§ **10.** Ustala się zakaz składowania wszelkich odpadów niebezpiecznych na całym obszarze objętym niniejszą uchwałą.

§ **11.** 1.Ustala się, że uciążliwości wynikające ze sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu muszą zamykać się w granicach działki budowlanej, do której podmiot posiada tytuł prawny.

2. Wymóg, o którym mowa w ust. 1, nie dotyczy inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o której mowa w § 28 ust. 2.

§ **12.** 1. Zakazuje się zmiany stosunków wodnych, a zwłaszcza kierunku odpływu wód, ze szkodą dla gruntów sąsiednich.

2. Ustala się obowiązek zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, celem zapobiegania podtopieniom oraz obniżaniu poziomu wód gruntowych.

§ **13.** Na obszarze objętym planem miejscowym, w rozumieniu przepisów w zakresie ochrony przed hałasem, ustala się zróżnicowane dopuszczalne poziomy hałasu, określone wskaźnikami hałasu:

1) dla terenów MN jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) dla terenów MN/U jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
3) dla terenów RM jak dla zabudowy zagrodowej;
4) dla terenów R jak dla zabudowy zagrodowej.

§ **14.** Ustalenie zasad kształtowania krajobrazu następuje poprzez ustalenie parametrów zabudowy, kolorystyki ścian zewnętrznych i kolorystyki dachów, zgodnie z ustaleniami planu.

§ **15.** Na załącznikach nr 2, 3 wskazano informacyjnie strefę sanitarną 150 m wokół cmentarza, w której sposób zagospodarowania regulują przepisy odrębne.

Rozdział 5
Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ **16.** 1. Ustala się strefę ochrony konserwatorskiej stanowiska archeologicznego wskazaną na załączniku nr 7 celem ochrony stanowisk archeologicznych.

2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1, zagospodarowanie musi uwzględniać uwarunkowania (zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia) wynikające z obowiązujących przepisów odrębnych w zakresie ochrony zabytków.

§ **17.** 1. Na obszarze objętym planem, wskazanym na załączniku nr 3, ustala się strefę ochrony konserwatorskiej – ochronę ekspozycji obiektu zabytkowego - kościoła w Bożewie wraz z dzwonnicą i terenem w obrębie murów cmentarza kościelnego, położonego poza obszarem objętym planem.
2. Dla obszaru, o którym mowa w ust. 1, dla terenów 1-MN/U, 2-MN/U ustalono zasady zagospodarowania, które ograniczają wysokość zabudowy i jej gabaryty, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla tych terenów.

Rozdział 6
Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego i zasad obsługi komunikacyjnej

§ **18.** 1. Ustala się, że obsługa komunikacyjna terenów funkcjonalnych odbywać się będzie poprzez drogi publiczne lub drogi wewnętrzne, położone poza obszarem planu, zgodnie z rysunkami planu.
2. Ustala się możliwość wydzielania dróg wewnętrznych, z uwzględnieniem poniższych zasad:
   1) minimalna szerokość dróg wewnętrznych 6 m;
   2) drogi wewnętrzne realizowane jako sięgacze dojazdowe, należy wyposażyć w plac manewrowy do zawracania, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ **19**. Ustala się realizowanie stanowisk postojowych, w granicach lokalizacji inwestycji, według następujących wskaźników:
   1) dla zabudowy jednorodzinnej, wolnostojącej i bliźniaczej minimum 2 miejsca parkingowe lub garażowe;
   2) dla zabudowy zagrodowej minimum 2 miejsca parkingowe lub garażowe;
   3) dla zabudowy związanej z obsługą produkcji w gospodarstwach rolniczych minimum 10 miejsc parkingowych, w tym 1 miejsce dla pojazdów z kartą parkingową;
   4) dla usług minimum 3 miejsca postojowe/100 m^2 powierzchni użytkowej, w tym minimum 1 miejsce dla pojazdów z kartą parkingową.

Rozdział 7
Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej oraz obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ **20.** 1. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się remont i przebudowę istniejących systemów infrastruktury technicznej.
2. Ustala się, że nowe odcinki sieci infrastruktury technicznej (z wyłączeniem przyłączy do budynków) będą lokalizowane w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a w przypadku braku możliwości takiej lokalizacji w strefie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy, z wyłączeniem ich lokalizacji na gruntach rolnych klasy III, o ile nie służą zaopatrzeniu w wodę gospodarstw rolnych.

§ **21.** Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w wodę:
1) budynki mieszkalne muszą być podłączone do gminnej sieci wodociągowej (średnice od Ø50 mm do Ø200 mm) i posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją budynku i sposobem zagospodarowania terenu;
2) sieć wodociągową należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a w przypadku braku możliwości takiej lokalizacji w strefie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy;
3) dopuszcza się stosowanie indywidualnych ujęć wody w przypadku konieczności wykonania przyłącza dłuższego niż 150 m, lecz nie dłużej niż do czasu wybudowania gminnej sieci wodociągowej;
4) wodociągowa sieć rozdzielcza powinna spełniać warunki ochrony przeciwpożarowej.

§ **23.** Ustala się obowiązek wyprzedzającej budowy sieci wodociągowej na części terenów 2-MN/U w związku z położeniem tych obszarów w strefie od 150 m od cmentarza.

§ **23.** Ustala się następujące zasady odprowadzania ścieków bytowo-gospodarczych:
1) odprowadzanie ścieków bytowo-gospodarczych gminną siecią kanalizacyjną (średnice kolektorów grawitacyjnych od Ø160 mm do Ø200 mm, kolektory tłoczne od Ø90 mm do Ø110 mm);
2) sieć kanalizacji sanitarnej należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a w przypadku braku możliwości takiej lokalizacji w strefie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalna linią zabudowy;

3) do czasu wybudowania zbiorczej kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych i wywóz do punktu zlewnego przy oczyszczalni ścieków; po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej budynki mieszkalne i usługowe należy podłączyć do sieci kanalizacji sanitarnej, z wyłączeniem sytuacji, o których mowa w pkt. 4;
4) dopuszcza się budowę przydomowych oczyszczalni ścieków bytowych w przypadkach konieczności wykonania przyłącza w systemie tłocznym, lub wykonania przyłącza grawitacyjnego dłuższego niż 50 m.

§ **24.** 1. Ustala się następujące zasady odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych z terenów funkcjonalnych do gruntu, w ramach powierzchni biologicznie czynnej, z zastrzeżeniem pkt. 2;
2) ustala się obowiązek odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenów dróg do rowów przydrożnych.
2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się retencjonowanie wód opadowych i roztopowych w zbiornikach – stawach, realizowanych ta terenie działki budowlanej.

§ **25.** Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące zaopatrzenia w gaz:
1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej średniego ciśnienia (średnice gazociągu średniego ciśnienia do DN 100;
2) możliwość remontu, budowy, przebudowy i rozbudowy sieci gazowej;
3) sieć gazową należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
4) dopuszcza się wykorzystywanie zbiorników na gaz płynny.

§ **26.** Ustala się następujące ogólne zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:
1) zasilanie w energię elektryczną z istniejących i rozbudowywanych systemów sieci elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV oraz niskiego napięcia 0,4 kV;
2) na całym obszarze planu dopuszcza się budowę nowych odcinków sieci niskiego napięcia, z wyłączeniem terenów R, z zastrzeżeniem pkt. 3;
3) na terenach R dopuszcza się budowę nowych odcinków sieci niskiego i średniego napięcia oraz związanych z nimi podziemnych i nadziemnych urządzeń elektroenergetycznych, o ile służą one gospodarce rolnej;
4) linie energetyczne średniego i niskiego napięcia należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych, a w przypadku braku możliwości takiej lokalizacji w strefie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy.

§ **27.** 1.W zakresie zaopatrzenia w energię cieplną ustala się, że wszystkie budynki mieszkalne i usługowe muszą posiadać indywidualne źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją.
2. Dla celów grzewczych należy stosować wyłącznie paliwa ekologiczne i technologie czyste ekologicznie, z preferowanym wykorzystaniem energii elektrycznej, gazu ziemnego, gazu płynnego, oleju niskosiarkowego, ekogroszku lub odnawialnych źródeł energii.

§ **28.** 1. Ustala się następujące ogólne zasady dotyczące telekomunikacji:
1) zaspokojenie potrzeb poprzez istniejącą sieć oraz poprzez rozbudowę sieci i urządzeń telekomunikacji różnych operatorów;
2) sieć telekomunikacyjną należy lokalizować w liniach rozgraniczających dróg, z uwzględnieniem przepisów odrębnych;
3) sieć telekomunikacyjną należy realizować jako podziemną.
2. Ustala się możliwość lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej na całym obszarze objętym planem, z zachowaniem przepisów odrębnych.

§ **29.** W zakresie zasad gospodarki odpadami ustala się obowiązek zapewnienia prowadzenia selektywnej zbiórki odpadów stałych, gromadzonych na terenie własnej działki lub w miejscach wyznaczonych przez organy gminy, do czasu ich wywozu.

Rozdział 8
Ustalenia szczególnych warunków zagospodarowania terenów i ograniczeń w ich użytkowaniu oraz zakazu zabudowy

§ **30.** Na obszarze objętym niniejszym planem nie ustala się zakazu zabudowy.

§ **31.** 1. Plan wskazuje informacyjnie zasięg obszarów zmeliorowanych.
2. Nakazuje się odłączenie podziemnych urządzeń melioracyjnych poprzez ich likwidację, tam gdzie jest to możliwe bez zakłócenia funkcjonowania sieci, przed przystąpieniem do procesu inwestycyjnego lub jego przebudowę w miejscu kolizji z inwestycją budowlaną.
3. Plan wskazuje, na załączniku nr 1 odcinek rowu do likwidacji.
3. Warunki odłączenia i przebudowy zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 9
Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ **32.** W planie nie wskazuje się obszarów do obowiązkowego scalenia oraz podziału nieruchomości.

§ **33.** 1. W przypadku scaleń i podziałów terenów MN/U, MN, U ustala się następujące parametry wydzielonych działek:
1) minimalną wielkość działek – zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
2) dopuszcza się do 15° odchylenie od kąta prostego położenia granic działek w stosunku do drogi;
3) minimalna szerokość frontu działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usługowej - 20,0 m;
4) minimalna szerokość frontu działki na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 15,0 m.

2. Na cele budowy obiektów infrastruktury technicznej wielkość działek ewidencyjnych oraz minimalne szerokości frontów, należy kształtować w zależności od potrzeb.

Rozdział 10
Ustalenia dotyczące sposobu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ **34.** Ustala się zakaz tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów za wyjątkiem:
1) wykorzystania zgodnego z dotychczasowym użytkowaniem;
2) zagospodarowania związanego z placem budowy.

DZIAŁ III
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE
Rozdział 11
Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenów funkcjonalnych

§ **35.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami przeznaczenia od **1-MN/U, 2-MN/U** ustala się:
1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa;
2) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych, zieleni oraz infrastruktury technicznej związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt.1;
3) zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) dopuszcza się realizację: budynków mieszkalnych wolnostojących, budynków usługowych wolnostojących lub budynków mieszkalno-usługowych;
   b) dopuszcza się realizację: garaży, budynków gospodarczych jako obiektów wolnostojących lub będących częścią budynku mieszkalnego lub usługowego;
   c) na jednej działce budowlanej można usytuować maksymalnie dwa budynki: jeden mieszkalny, usługowy lub mieszkalno-usługowy i jeden gospodarczy, garażowy lub garażowo-gospodarczy;
   d) dopuszcza się realizację: garaży i budynków gospodarczych wolnostojących bezpośrednio na granicy z działką sąsiednią;
   e) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – do 8 m;
   f) wysokość zabudowy garażowej, gospodarczej lub garażowo-gospodarczej – do 4 m;
   g) gabaryty zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej do 7,5 m;
   h) gabaryty zabudowy garażowej, gospodarczej lub garażowo-gospodarczej do 4,5 m;
   i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej – 800 m^2;

j) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy powierzchni działki budowlanej – 0,01;
k) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy powierzchni działki budowlanej – 0,5;
l) powierzchnia zabudowy - do 40% powierzchni działki budowlanej;
m) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej;

4) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;
5) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami ogólnymi i rysunkiem planu.

§ **36.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia 3**-MN/U** ustala się:
1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa usługowa;
2) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych, zieleni oraz infrastruktury technicznej związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt.1;
3) zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) dopuszcza się realizację: budynków mieszkalnych wolnostojących i bliźniaczych, budynków usługowych wolnostojących lub budynków mieszkalno-usługowych;
   b) dopuszcza się realizację: garaży, budynków gospodarczych jako obiektów wolnostojących lub będących częścią budynku mieszkalnego lub usługowego;
   c) na jednej działce budowlanej można usytuować maksymalnie dwa budynki: jeden mieszkalny, usługowy lub mieszkalno-usługowy i jeden gospodarczy, garażowy lub garażowo-gospodarczy;
   d) dopuszcza się realizację: garaży i budynków gospodarczych wolnostojących bezpośrednio na granicy z działką sąsiednią;
   e) wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej – do 10 m;
   f) wysokość zabudowy garażowej, gospodarczej lub garażowo-gospodarczej – do 6 m;
   g) gabaryty zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej do 9,5 m;
   h) gabaryty zabudowy garażowej, gospodarczej lub garażowo-gospodarczej do 5,5 m;
   i) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i usługowej – 800 m^2;
   j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej – 400 m^2;
   k) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy powierzchni działki budowlanej – 0,01;
   l) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy powierzchni działki budowlanej – 0,5;
   m) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej;
   n) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej;
4) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;
5) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami ogólnymi i rysunkiem planu.

§ **37.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami przeznaczenia od **1-MN do 3-MN** ustala się:
1) przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2) dopuszcza się lokalizację dróg wewnętrznych;
3) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych, zieleni oraz infrastruktury technicznej związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt.1;
4) zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) ustala się realizację: budynków mieszkalnych wolnostojących;
   b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dopuszcza się realizację: garaży i budynków gospodarczych wolnostojących lub będących częścią budynku mieszkalnego;
   c) na jednej działce budowlanej można usytuować maksymalnie dwa budynki: jeden mieszkalny i jeden garażowy lub garażowo-gospodarczy;
   d) dopuszcza się realizację: garaży i budynków garażowo-gospodarczych wolnostojących bezpośrednio na granicy z działką sąsiednią;
   e) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   f) maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej do 12 m;
   g) gabaryty zabudowy mieszkaniowej do 11,5 m;
   h) maksymalna wysokość zabudowy garażowej lub garażowo-gospodarczej – do 6 m;
   i) gabaryty zabudowy garażowej, gospodarczej lub garażowo-gospodarczej do 5,5 m;
   j) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy powierzchni działki budowlanej – 0,01;

k) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy powierzchni działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 0,3;
l) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 800 m^2;
m) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej;
n) powierzchnia zabudowy - do 50% powierzchni działki budowlanej;
5) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną z przewagą gatunków rodzimych;
6) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami ogólnymi i rysunkiem planu.

§ **38.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1-RM** ustala się:
1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
2) dopuszcza się lokalizację budynków dla działalności nierolniczej, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie wspierania obszarów wiejskich z udziałem środków Europejskiego Funduszu Rolnego na rzecz Rozwoju Obszarów Wiejskich;
3) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych, zieleni oraz infrastruktury technicznej związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt. 1 – 2;
4) zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;
a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
b) maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej w gospodarstwach rolnych 12 m;
c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy 20 m;
d) maksymalna wysokość budowli rolniczych 25 m;
e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50 % działki budowlanej;
f) powierzchnia zabudowy – do 30% powierzchni działki budowlanej;
g) gabaryty zabudowy mieszkalnej w gospodarstwach rolnych do 11,5 m;
h) gabaryty pozostałej zabudowy do 20 m;
i) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,8 działki budowlanej;
j) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01 działki budowlanej;
5) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną z przewagą gatunków rodzimych;
6) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami ogólnymi i rysunkiem planu.

§ **39.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami przeznaczenia od 1-**U do 2-U** ustala się:
1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy usługowej;
2) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych, zieleni oraz infrastruktury technicznej związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt.1;
3) zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
a) dopuszcza się realizację: budynków usługowych wolnostojących;
b) dopuszcza się realizację: garaży, budynków gospodarczych jako obiektów wolnostojących lub będących częścią budynku usługowego;
c) nie dopuszcza się realizacji garaży i budynków gospodarczych wolnostojących bezpośrednio na granicy z działką sąsiednią;
d) wysokość zabudowy usługowej – do 10 m;
e) wysokość zabudowy garażowej, gospodarczej lub garażowo-gospodarczej – do 6 m;
f) gabaryty zabudowy usługowej do 9,5 m;
g) gabaryty zabudowy garażowej, gospodarczej lub garażowo-gospodarczej do 5,5 m;
h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej w zabudowie usługowej – 1000 m^2;
i) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy powierzchni działki budowlanej – 0,01;
j) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy powierzchni działki budowlanej – 0,5;
k) powierzchnia zabudowy – do 40% powierzchni działki budowlanej;
l) minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej 50% powierzchni działki budowlanej;
4) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną;
5) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami ogólnymi i rysunkiem planu.

§ **40.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami przeznaczenia od 1**-RU do 2-RU** ustala się:
1) przeznaczenie terenu – teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych;

2) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących produkcji rolnej, w tym obiektów produkcyjno-usługowych o profilu związanym z obsługą rolnictwa;
3) dopuszcza się realizację stanowisk postojowych, zieleni oraz infrastruktury technicznej związanych z przeznaczeniem terenu ustalonym w pkt.1 – 3;
4) zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) nieprzekraczalne linie zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;
   b) nie dopuszcza się lokalizowania budynków na granicy z działką sąsiednią;
   c) maksymalna wysokość zabudowy 15 m;
   d) gabaryty zabudowy do 14,5 m;
   e) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 50 % działki budowlanej;
   f) powierzchnia zabudowy – do 30% powierzchni działki budowlanej;
   g) ustala się dla nowych obiektów hodowlanych minimalny stosunek długości krótszego boku budynku do jego dłuższego boku – 0,4;
   h) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6 działki budowlanej;
   i) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01 działki budowlanej;
5) zagospodarowanie terenu zielenią urządzoną z przewagą gatunków rodzimych;
6) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami ogólnymi i rysunkiem planu.

§ **41.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem przeznaczenia **1-R** ustala się:
1) przeznaczenie terenu:
   a) tereny rolnicze;
   b) dopuszcza się lokalizację dróg związanych z obsługą terenów rolnych i zabudowy rolniczej;
   c) dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej, budowli i budynków gospodarczych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   d) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 95 %;
2) w przypadku realizacji zabudowy, o której mowa w pkt 1 lit. c ustala się zasady kształtowania ładu przestrzennego oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy:
   a) maksymalna wysokość budowli związanych z produkcją rolniczą 20 m;
   b) gabaryty budowli związanych z produkcją rolniczą do 19,5 m;
   c) ustala się dla nowych obiektów hodowlanych minimalny stosunek długości krótszego boku budynku do jego dłuższego boku – 0,4;
   d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej 12 m;
   e) gabaryty budynków mieszkalnych do 11,5 m;
   f) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej – 30 % działki budowlanej;
   g) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,6 działki budowlanej;
   h) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,01 działki budowlanej;
   i) powierzchnia zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej;
3) obsługa komunikacyjna zgodnie z ustaleniami ogólnymi i rysunkiem planu.

§ **42.** Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę opłaty od wzrostu wartości nieruchomości dla terenów funkcjonalnych, na których nastąpiła zmiana przeznaczenia terenu, objętych przedmiotowym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w wysokości:
1) MN/U, MN, U – 20%;
2) RU – 30%;
3) Dla pozostałych – 1%.

§ **43.** Realizację uchwały powierza się Wójtowi Gminy Mochowo.

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