

zagospodarowania po usunięciu kolizji w sposób zgodny z przepisami odrębnymi pod nadzorem zarządcy sieci lub urządcen infrastruktury technicznej.

e) Dopuszcza się realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w obrębie pozostałych terenów objętych planem przy zachowaniu przepisów odrębnych, interesów osób trzecich oraz interesu publicznego.

f) Latała się następujące szczególne zasady i standardy zagospodarowania terenów w sieci i urządzeniach infrastruktury technicznej w poszczególnych zakresach, i tak:

W zakresie zaopatrzenia w wodę – w oparciu o istniejące komunalne urządzenia zaopatrzenia w wodę. Dopuszcza się realizację własnych (w tym zakładowych) ujęć wody dla potrzeb gospodarczych, specjalnych i awaryjnych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi. Urządzenia te winny być dostosowane do użytkowania dla potrzeb przeciwpożarowych i specjalnych.

W zakresie sposobu postępowania ze ściekami sanitarnymi i technologicznymi (odprowadzania oraz oczyszczania ścieków) – docelowo w oparciu o sieci kanalizacji sanitarnej doprowadzające ścieki do ustalonych planem oczyszczalni ścieków; do czasu realizacji w w. urzędzeń w oparciu o oczyszczalnie przydomowe zapewniające utylizację ścieków w ramach gospodarstwa rolnego lub działki (o ile ustalenia szczególne dla poszczególnych wsi nie stanowią inaczej), z zastrzeżeniem łącznego spełnienia warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód lub do ziemi zawartych w stosownych przepisach odrębnych i uzyskania stosownych zezwoleń. Ścieki doprowadzone do oczyszczalni przydomowych winny podlegać z budżetów mieszkalnych niepodłączonych do systemu kanalizacyjnego, zlokalizowanych poza obszarami sieci ochronnych ujęć wód podziemnych (wzorniczych na rysunkach planu jako strefy zasobowe ujęć wód), these ścieków nie może przekazywać 5,0 m na dobie, sieci są oczyszczone wspólnie za pomocą procesów, w których BZT i dopływających ścieków jest redukowane, co najmniej o 20 %, a zawartość zawiesin ogólnych, co najmniej o 50 %, najwyższy poziom wód podziemnych znajduje się, co najmniej 1,5 m pod dnem urządzenia rozsiewającego i stala się wymóg, by przed realizacją przydomowej oczyszczalni ścieków każdorazowo przeprowadzić stosownym badaniem hydrogeologicznym w zakresie przepuszczalności gruntu i poziomu wód gruntowych i w zależności od ich wyników stosować odpowiednio dobre technologie oczyszczania ścieków tak, by nie dopuścić do zabiegów podziemnych podziemnych, degradacji gleb oraz terenów poddanych ochronie prawnej. W terenach podziemnych poza ww. strefami ochronnymi ujęć wód, o ile ustalenia szczególne dla poszczególnych wsi nie stanowią inaczej, dopuszcza się gromadzenie ścieków na działkach w zbiornikach bezodpływowych, zastosowanie środków zapewniających występnie oczyszczenie ścieków i ich transport do zlewni przy najbliższej oczyszczalni ścieków na mocy stosownych umów zbiorowych lub indywidualnych.

W zakresie sposobu postępowania z wodami opadowymi (Ściekami deszczowymi) ustalą się docelowo wymóg realizacji sieci kanalizacji deszczowej w sposób zgodny z przepisami odrębnymi, w celu odprowadzenia ścieków deszczowych z terenów utwardzonych przeznaczonych pod usługi, produktyjno-usługowych i produkcyjnych, jak również z terenów utwardzonych ulite i placów, przy zachowaniu zasady oczyszczania ścieków przed ich odprowadzeniem do rowów i wód powierzchniowych w sposób zgodny z przepisami odrębnymi (np. poprzez zastosowanie separatorów zamierzonych oraz – w zależności od potrzeb – retencjonowania oczyszczonych wód opadowych). Latała się, iż odpływ ścieków deszczowych z pozostałych terenów

możliwy jest wyłącznie na własną nieruchomości, z wykorzystaniem naturalnej retencji gruntu lub docelowo – do kanalizacji deszczowej z chwiała jej zrealizowania.

W zakresie sposobu postępowania z odpadami stałymi – poprzez gromadzenie odpadów w pojemnikach na poszczególnych działkach lub w kontenerach zlokalizowanych w terenach ogólnodostępnych w ilości, co najmniej jednego na 50 gospodarstw domowych (z uwzględnieniem warunków i niezbędnego miejsca na działce lub w obrębie dla segregacji odpadów w miejscu ich powstawania), z okresowym wywozem odpadów przystosowanym laborom na istniejące wysypisko odpadów komunalnych (docelowo do zakładu unieszkodliwiania odpadów) w sposób określony w stosownych przepisach gminnych dotyczących utrzymania porządku i czystości w gminie.

W zakresie elektroenergetyki ustalą się zasady, iż zasilenie w energię elektryczną wszystkich potencjalnych odbiorców; wykorzystanie istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia (ze wskazanym docelowym jej skalowaniem w terenach przeznaczonych pod zabudowę) oraz istniejących urządzeń elektroenergetycznych oraz sukcesywna, w miarę potrzeb, rozbudowę sieci niskiego napięcia dla celów bytowych, gospodarczych i oświetlenia ulice oraz terenów ogólnie dostępnych oraz rozbudowę i przebudowę istniejących stacji trafo. Latała się zasady, iż stacje trafo mogą być lokalizowane w obrębie wszystkich terenów przeznaczonych pod inwestycje oraz w terenach rolnych (oznaczonych symbolem R lub RZ) bez konieczności zmiany planu, jednak przy zachowaniu przepisów odrębnych, w tym zapewnieniu dojazdu do stacji trafo z drogi publicznej lub drogi wewnętrznej oraz możliwości wydzielenia niezbędnego terenu na lokalizację stacji trafo. Latała się realizację nowych stacji trafo, w miarę potrzeb, przy zachowaniu przepisów odrębnych oraz przy uwzględnieniu potrzeb energetycznych ustalonych planem funkcji terenów. Przy ustalaniu potrzeb energetycznych dla poszczególnych obiektów należy uwzględnić wskaźnikowe (orientacyjne) zapotrzebowania na moc zainstalowaną dla jednego budynku mieszkalnego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 13,2 kW, lokali usługowego – 10 kW, zaś dla obiektów pozostających – wg indywidualnego zapotrzebowania uzależnionego od branży i technologii. Dla projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV należy wydzielić działki o wymiarach 3,0 m x 2,0 m. Istniejące linie elektroenergetyczne napowietrzne 15 kV należy przystosować do projektowanego zagospodarowania terenu oraz wymogów właściwych norm.

W zakresie zaopatrzenia w gaz ustalą się docelowo wykorzystanie planowanych sieci gazowej średniego ciśnienia oraz ustalonej planem stacji redukcyjnych gazu (w obrębie wsi Winiuszal, z dopuszczeniem rozbudowy sieci i urządzeń w miarę potrzeb i przy zachowaniu przepisów odrębnych, w tym wymogów bezpieczeństwa eksploatacji sieci i urządzeń. W szczególności – zasady, iż odległość między ogrodzeniem poszczególnych działek a gazociągami średniego ciśnienia winna wynosić minimum 0,5 m, zaś w linii ogrodzeń należy umieścić szalke gazową otwieraną na zewnątrz od strony ulicy.

1) Stalonia ogólne w zakresie zasad i warunków zagospodarowania wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Zasady kształtowania architektury.

a) Ustala się zasady jednoczesnej, lub wyprzedzającej w stosunku do realizacji zabudowy sukcesywnej realizacji urządzeń, instalacji oraz sieci infrastruktury technicznej służącej funkcjom ustalonym planem. Do czasu realizacji komunalnych sieci infrastruktury

- technicznej dopuszcza się zaopatrzenie obiektów i terenów przeznaczonych pod inwestycje w lokalne urządzenia i sieci infrastruktury, w tym własne ujęcia wody i użytki sieciów, przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.
- h) Ustala się zasady zaopatrzenia terenów nowiej zabudowy w niezbędnym dla środowiska czynymy grzewczy, docelowo w oparciu o np. gaz lub olej opałowy lub paliwo stałe o niskiej zawartości siarki lub zachowujące prekolizyjne technologie spalania jako źródła ciepła.
- ci) Ustala się zakres odprowadzania nieczyszczonych ścieków do rowów i gruntu.
- d) Ustala się zasady stałego monitoringu stanu wód, ziemi przez podmioty zarządzające obiektami istniejącymi znacząco oddziaływanymi na środowisko w sposób zgodny z zapisami stosownego raportu oddziaływania na środowisko lub przeglądu ekologicznego, sporządzanego w oparciu o przepisy odrębne.
- e) Ustala się strefy ochrony samianej istniejącego cmentarza w Kieremzi w obrębie terenu cmentarza i w odległości do 50,0 m od granic istniejącego i ustalonego planu cmentarza, w której obowiązuje nakaz podłączenia wszystkich budynków korzystających z wody do sieci wodociągowej, zakaz realizacji budynków mieszkalnych, obiektów usługowych, produkcyjno-usługowych i produkcyjnych produkujących zymność, obiektów gastronomicznych, zakaz realizacji ujęć wody dla celów bytowych i gospodarczych.
- f) Ustala się wymogi, przy realizacji zabudowy oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zachowania strefy ochronnych od istniejących i projektowanych sieci i urządzeń w szczególności ochrony ujęć wody podziemnej.
- g) Ustala się wymogi, przewidziane terenów tarasów, zalewowych w obrębie terenów oznaczonych symbolami RZ i RZ.W oraz RZ.RL (j) w tym w granicach obszarów naruszonych na niebezpieczeństwo powodzi) wzdłuż cieków wodnych lub terenów otwartych w postaci trwałych użytków zielonych, lasów olszowych lub łęgowych, przy uwzględnieniu innych ustaleń planu i przepisów odrębnych. Ustala się dla tych terenów zakres zabudowy budynkami / dopuszczeniem obiektów, o których mowa w par. 2 ust. 1 pkt 1 b) i c), jednak / zakazem dokonywania zmian stosunków wodnych sposobu między innymi warunki siedliskowe użytków zielonych oraz lasów łęgowych i olszowych.
- h) Przy realizacji wszelkich inwestycji (w tym kanalizacji deszczowej) na terenach znieholowanych ustala się wymogi, by przed realizacją nowych inwestycji przebudować istniejące urządzenia melioracyjne (z zachowaniem ich drożności i sprawności funkcjonowania), pod nadzorem Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych. Na terenach rolnych otwartych tj. nieprzeznaczonych i dopuszczonych do zabudowy ustala się wymogi zachowania istniejących (na dzień uchwalenia niniejszego planu) rowów i urządzeń melioracyjnych z możliwością ich bieżącej konserwacji i przebudowy zaleźnie od potrzeb na szczególowych warunkach Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych.
- i) Ustala się, iż urządzenie i instalacje służące usługom, obiektom służącym obsłudze rolnictwa i produkcji rolnej oraz obsłudze leśnictwa i gospodarki wodnej, obiektom i terenom produkcyjno-usługowych, produkcyjnym, powierzchniowej eksploatacji kopalni nie mogą powodować przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie poziomu hałasu, stanu powietrza, polii elektroenergetycznych, wód powierzchniowych i gruntowych oraz gleb poza terenem, do którego użytkownicy obiektu, tereny oraz instalacje i urządzenia im służące posiadają tytuł prawny. Jednocześnie ustala się

wymóg, aby urządzenia i instalacje oraz zagospodarowanie obiektów i terenów, w których dopuszcza się lub ustala zabudowę mieszkalnową, domy opieki społecznej, obiekty związane ze sportem lub wielogodzinny pobytem dzieci i młodzieży, obiekty służące celom rekreacyjnym i wypoczynkowym oraz turystyce były niewądzliwe, przy zachowaniu innych ustaleń planu.

j) Zaleca się, aby urządzenia i instalacje służące oczyszczaniu i odprowadzaniu ścieków oraz składowaniu, sekcjonowaniu i unieszkodliwianiu odpadów nie powodowały przekroczenia standardów jakości środowiska w zakresie poziomu hałasu, stanu powietrza, polii elektroenergetycznych, wód powierzchniowych i gruntowych oraz gleb poza terenem, do którego użytkownicy obiektu oraz instalacje i urządzenia im służące posiadają tytuł prawny. W wyjątkowych przypadkach, gdy nie ma technicznej możliwości zachowania ww. wymogów dopuszcza się utworzenie obszaru ograniczonego użytkowania wokół obiektów i terenów obsługi komunalnej lub produkcyjno-usługowych (w związku z funkcjonowaniem urządzeń i instalacji), przy czym ustala się, iż eksploatacja instalacji lub urządzeń nie może przekroczyć standardów jakości środowiska poza utworzonym obszarem ograniczonego użytkowania. Po utworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania zagospodarowanie terenów w tym obszarze zgodnie z funkcją terenu oraz nakazami, zakazami i wskazaniem zawartymi w stosownym akcie prawnym tworzącym obszar ograniczonego użytkowania.

k) W zakresie ochrony krajobrazu i przyrody ustala się dla terenów położonych w obszarach chronionych na podstawie stosownych przepisów odrębnych, dotyczących ochrony przyrody ustala się podporządkowanie zagospodarowania tych obszarów szczególnym zasadom ochrony zawartym w odpowiednim akcie prawnym tworzącym te obszary. Tak:

- W stosunku do **Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Słudwi - Przynowy** ustala się zagospodarowanie terenów z uwzględnieniem stosownych zapisów Rozporządzenia nr 16/98 Wojewody Płockiego z dnia 27.04.1998 r. wraz z późniejszymi zmianami.
- Dla terenów przeznaczonych pod inwestycje, a położonych w obrębie ww. Obszaru Chronionego Krajobrazu ustala się zasadę kształtowania gabarytów zabudowy, niezakłócających harmonii krajobrazu, zakaz przekraczania wysokości zabudowy – 2 kondygnacji nadziemnych (9,0 m ponad poziom terenu), przy nakładzie zastosowania wysokiach dachach o spadkach 28-45 stopni, chyba, że wysokość obiektów uzasadniona jest wymaganiami obronności, ochrony środowiska lub względami kompozycji przestrzennej i ochrony środowiska kulturowego (przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów odrębnych). Dla terenów położonych w obrębie ww. Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz poza strefą ochrony konserwatorskiej historycznego miasta lokalacyjnego w Kieremzi zaleca się lokalizowanie zabudowy w formie zabudowy wolnostojącej (przy zachowaniu innych ustaleń planu i przepisów odrębnych) oraz zachowanie powierzchni biologicznej czynnej w obrębie każdego działki budowlanej minimum 70 %. Ustala się zakaz budowy obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 25,0 m od istniejących lasów (oraz 10,0 m – od terenów ustalonych planem do zalesień, a oznaczonych symbolami RZ.RL) – w odległości mniejszej niż 100,0 m od brzości rzeki Słudwi i Przynowy oraz w terenach naruszonych na niebezpieczeństwo powodzi (z zachowaniem innych ustaleń planu i przepisów odrębnych). Ustala się zabudowy w odległości mniejszej niż 30,0 m od pozostałości naturalnych cieków wodnych przy zachowaniu zakazu zabudowy w terenach naruszonych na niebezpieczeństwo powodzi.

1) Dla terenów przewidzianych pod zabudowę niniejszym planem, a położonych poza obszarem chronionego krajobrazu wprowadza się zasady kształtowania gabarytów zabudowy niezakłócających harmonii krajobrazu, a w szczególności nieprzekraczania w wysokości budynków mieszkalnych trzech:

- 12,0 m ponad poziom terenu (dla zabudowy wielorodzinnej) i produkcyjno-usługowej, usługowej i produkcyjnej oraz obsługi komunalnej;

- 9,0 m ponad poziom terenu dla budynków w zabudowie porostowej;

przy zastosowaniu wysokich dachów o spadkach 28-45 stopni.

Dopuszcza się inne wysokości i spadki dachów o ile jest to uzasadnione wymogami obronności, ochrony środowiska lub względami kompozycji przestrzennej i ochrony środowiska kulturowego.

Dla terenów tych ustala się minimalną odległość nowo lokalizowanej zabudowy od brzozy naturalnych cieków wodnych minimum 20,0 m (przy zachowaniu zasady zakazu zabudowy w terenach narazonych na niebezpieczeństwo powodzi).

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, zabudowy letniskowej oraz zabudowy zagrodowej z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej dopuszcza się lokalizację budynku w odległości od granicy działek 3,0 m lub 1,5 m, przy zachowaniu innych ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, szeregowej i piętrzebowej dopuszcza się lokalizację budynków bezpośrednio przy granicy działek, przy zachowaniu innych ustaleń niniejszego planu oraz przepisów odrębnych.

ma) Lustra się, z zasady, w obrębie całego obszaru objętego planem, stosowania w budownictwie materiałów i detali nawiązującego do wykształconych, historycznych form i zabudowy lokalnej. Stosowane w architekturze obiektów budowlanych, małej architektury oraz ogrodzeniach materiały winny stosować naturalna, stosowana kolorystyka, zharmonizowana z kolorystyką obiektów tradycyjnej zabudowy wiejskiej.

ni) Lustra się, w wysokości ogrożeń nieprzekraczająca 1,5 m ponad poziom terenu, z zakazem ogrożeń pełnych z elementów betonowych, z nakazem stosowania ogrożeń żurawowych, na co najmniej 2/3 wysokości, przy dopuszczeniu ogrożeń pełnych w tym o funkcji ekranów akustycznych) jedynie od strony terenów produkcyjnych, produkcyjno-usługowych, obsługi komunikacji i obsługi komunalnej przy zachowaniu innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych.

o) Lustra się, w ochronie perspektywicznych złóż surowców mineralnych (kopalin) pospolitych przed intensyfikacją zabudowy, tj. ustala się zakaz zabudowy budynkami poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę niniejszym planem, w szczególności – zabaz zabudowy budynkami na terenach oznaczonych symbolem R i RL.

p) W zakresie wymogów ochrony środowiska kulturowego ustala się:

W terenach **stanowisk archeologicznych** ustala się, że przystąpienie do wykonywania prac ziemnych związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu oraz zalaszczaniem, a wiązanych się z usunięciem wierzchniej warstwy gleby wymaga przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych.

W **strefach ochrony stanowisk archeologicznych** oraz w granicach strefy ochrony teraństwa kulturowego oraz nadzoru merytorycznego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków przewidzianych w planie, w szczególności w usunięciu wierzchniej warstwy gleby

podczas realizacji wszelkich inwestycji i zabudowy. W przypadku stwierdzenia znalezisk archeologicznych w obszarze ochrony stanowisk archeologicznych nadzór archeologiczny może zostać zamieniony na ratownicze badania archeologiczne, które winny poprzedzać wykonanie robót związanych z zabudową i zagospodarowaniem terenu.

W przypadku ustanowienia nowych stanowisk archeologicznych oraz strefy ochrony stanowisk archeologicznych w okresie obowiązywania planu, wykonywane wszelkich prac ziemnych możliwe jest po uzyskaniu zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Wprowadza się wymóg uzgadniania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lokalizacji obiektów w strefach ekspozycji w krajobrazie zabytkowych obiektów przestrzennych, z zastrzeżeniem, by przy realizacji inwestycji w tych strefach nie powodować ingerencji w ukształtowany krajobraz i historyczny układ przestrzenny zabytku i jego otoczenia (w szczególności – wysokość nowo realizowanej zabudowy i jej zlokalizowanie na działce winny zapewnić zachowanie zabytkowego układu przestrzennego jako dominany w krajobrazie).

Załącznik:

Zal. nr 1: wyrys z mpzp z 2005 r. dla obrębu Natolin (rys. nr 15)


Wojewódzki Konserwator Zabytków

Z up. WOJTA
mgr inż. Agnieszka Drożka
Szkolna 11 / 12

Dokument wydany na potrzeby własne UG.
Zwolniono z opłaty skarbowej
na podstawie Ustawy o opłacie skarbowej
z dnia 16.11.2006 r. Dz. U. z 2018 r. poz.1044 ze zm.

Sprawy prowadzi: Agnieszka Drożka, tel. 24 2779087