M I E J S C O W Y P L A N ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Terenu usług, składów, produkcji i komunikacji

obejmującego działki nr ewid. 5/4, 5/6, 5/8,5/9, 21/1 i 21/2

P O Ś W I Ę T N E

gmina P Ł O Ń S K

O p r a c o w a n i e :

arch. arch. Stanisław Korpanty

Grzegorz Piekarski

Sławomir Tabor

Płońsk 2007 r

Uchwała Nr VI/28/2007
Rady Gminy Płońsk
z dnia 28 lutego 2007 r

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu, położonego w miejscowości Poświętne.

Na podstawie art.18,ust.2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. nr 142 poz. 1591- tekst jednolity z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz.717- tekst jednolity z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałami Rady Gminy Płońsk: nr XXI/118/2004 z dnia 27 lutego 2004r, nr XXII/130/2004 z dnia 29 marca 2004r.i XXVI/148/2004 z dnia 27 sierpnia 2004r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy,

Rada Gminy Płońsk, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk" (uchwała nr XXXXIV/212/2002 z dnia 5 lipca 2002 r), **postanawia co następuje**:

R O Z D Z I A Ł I

USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy, obejmujący działki nr ewid: 5/4, 5/6, 5/8, 5/9, 21/1, 21/3 i 21/4 położone w miejscowości Poświętne, z przeznaczeniem na usługi, składy, produkcję i komunikację, zwany dalej planem.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących, integralnych części uchwały:
   a) części tekstowej, stanowiącej treść uchwały;
   b) części graficznej, na którą składa się rysunek w sali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
   c) listy uwag do projektu planu, wraz z rozstrzygnięciami dotyczącymi sposobu ich rozpatrzenia, stanowiącej załącznik nr 2 do uchwały;
   d) rozstrzygnięć dotyczących sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

Niniejsza uchwała składa się z siedmiu rozdziałów:

I. Ustalenia ogólne,
II. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania,
III. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego, ochrona środowiska i przyrody,
IV. Kształtowanie przestrzeni publicznej,
V. Komunikacja i infrastruktura techniczna,
VI. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów,
VII. Ustalenia przejściowe i końcowe.

§ 3.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały 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 przepisu nie wynika inaczej;
2. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejsza uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
3. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć, stanowiący integralną część planu, rysunek w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
4. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym,
5. **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
6. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego obiektu od linii rozgraniczającej terenu, krawędzi jezdni, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem logii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń);
7. **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę bądź będącymi w użytkowaniu leśnym;
8. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danym terenie - nie może obejmować mniej niż 70% powierzchni

użytkowej zlokalizowanych na tym terenie budynków,

9. **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na danym terenie - nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni użytkowej zlokalizowanych na tym terenie budynków,
10. **działce budowlanej** - należy przez to rozumieć część terenu funkcjonalnego, wyznaczoną liniami rozgraniczającymi i projektowanymi liniami podziału, do którego inwestor musi uzyskać prawo dysponowania na cele budowlane przy ubieganiu się o pozwolenie na budowę,
11. **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni całkowitej wszystkich kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków istniejących i realizowanych na danej działce budowlanej do powierzchni całkowitej działki;
12. **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku oraz nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu gruntu rodzimego przy wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu;
13. **ustawie** – należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz. 717- tekst z późniejszymi zmianami);
14. **klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze publicznej odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych;
15. **przepisach szczególnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
16. **proekologicznych systemach cieplnych** - należy przez to rozumieć systemy cieplne wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, wiatrową, słoneczną, pompy cieplne, biomasę itp.
17. **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć część działki budowlanej o gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, pokryta trwałą roślinnością, wodą powierzchniową, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2;
18. **zieleni** - rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno-wychowawcze i estetyczne.

§ 4.

Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i kształtowania ładu przestrzennego;
3. zasad ochrony środowiska i przyrody;

4. parametrów i wskaźników zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy, w tym gabarytów obiektów i linii zabudowy;
5. szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
6. zasad budowy, rozbudowy i modernizacji systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
7. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
8. wymagań wynikających potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
9. stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

§ 5.

Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1. zasad ochrony krajobrazu kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
2. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;
3. granic i sposobów zagospodarowania terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
4. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 6.

1. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:
   a) granic obszaru objętego planem, oznaczonego literami ABCDE;
   b) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   c) nieprzekraczalnych linii zabudowy terenów;
   d) przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji określonych odpowiednio symbolami literowymi; **U.P**, **U.P.KS**, **KD** ;
2. Linie wewnętrznych podziałów (oznaczone na rysunku planu linią przerywaną) nie stanowią ustaleń niniejszego planu - pokazane zostały w sposób orientacyjny i stanowią jedynie przykładową zasadę podziału na działki budowlane.

R O Z D Z I A Ł II

PRZEZNACZENIE TERENÓW
I SPOSOBY ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 7.

Przedmiotem planu są ustalenia dla terenów:

1. teren usług, składów, produkcji i komunikacji oznaczony na rysunku planu symbolem **U.P.KS**;
2. tereny usług, składów i produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.P**;
3. tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**.

§ 8.

Dla terenu usług, składów, produkcji i komunikacji, oznaczonego symbolem:

1 U.P.KS - pow. ok. 1,52 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na usługi, składy, produkcję i komunikację;
2. Dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych, których powierzchnia sprzedaży przekracza 2000 m^2, pod warunkiem zapewnienia odpowiedniej ilości miejsc postojowych dla samochodów , zgodnie z pkt. 16 i 17;
3. Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń obsługi komunikacji - np. parkingi z miejscami postojowymi oraz place manewrowe dla samochodów osobowych i ciężarowych, w tym związanych z funkcją terenu;
4. Przeznaczenie uzupełniające - lokalizacja funkcji mieszkaniowej dla właściciela;
5. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, między innymi takiej jak: miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy, zieleń, ogrodzenia i mała architektura:
6. Obsługa komunikacyjna od istniejącej drogi wojewódzkiej nr 619 - poprzez planowane gminne drogi publiczne **6 KD** i **7 KD**, zgodnie z rysunkiem planu;
7. Ustala się możliwość podziału na działki budowlane przy zachowaniu dojazdu od drogi **7 KD**, minimalnej powierzchni działki ok. 0,50 ha i pozostawieniu jako minimum 25 % jej powierzchni jako biologicznie czynnej;
8. Nieprzekraczalną linię zabudowy w części zachodniej, w odległości 14,0 m. od osi istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN15 kV i w odległości 10,0 m. od linii rozgraniczającej terenu w pozostałej części, zgodnie z rysunkiem planu;
9. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV, zgodnie z warunkami Zakładu Energetycznego Płock S.A. Rejon Energetyczny Ciechanów;
10. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejący rów melioracyjny - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 10,0 m od w/w rowu, zgodnie z rysunkiem planu;

11. Możliwość realizacji zabudowy o wysokości do 2 kondygnacji (maksymalna wysokość budynku do 10,0 m) nad poziom istniejącego terenu i poziomie posadowienia posadzki parteru maksimum 0,30 m. nad poziom terenu;
12. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki - do75% jej powierzchni. Przy wyliczaniu tego wskaźnika należy uwzględnić zabudowę kubaturową wraz z tarasami i podcieniami oraz nawierzchnie utwardzone. Nieutwardzoną powierzchnię należy przeznaczyć na urządzenie zieleni;
13. Uciążliwość realizowanych funkcji (usługi, składy, produkcja,) w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji w/w inwestycji należy uwzględnić przepisy szczególne, między innymi wynikające z sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej;
14. Realizacja ogrodzeń - jako ażurowych, o wysokości do 2,0 m. wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem odpadów poprodukcyjnych) i przy zachowaniu zasady jednego wjazdu na działkę z przyległej ulicy;
15. Przeznaczenie niezabudowanej powierzchni działki na urządzenie zieleni;
16. Miejsca postojowe dla samochodów, związane z funkcjonowaniem obiektów, należy zlokalizować w wyznaczonych granicach tych terenów i zagospodarować jako ‘’zielone miejsca postojowe’’ z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
17. Dla działki budowlanej o funkcji usługowej i produkcyjnej należy zapewnić:
    a) 1 miejsce parkingowe na 10 m^2 powierzchni użytkowej usług handlu, nie mniej jednak niż 1 miejsce,
    b) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii , nie mniej jednak niż 3 miejsca,
    c) 3 miejsca parkingowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej usług innych, nie mniej jednak niż 3 miejsca;
18. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi - z wyłączeniem asfaltu i lanego betonu;
19. Miejsca na pojemniki na odpadki - osłonięte i zadaszone, realizowane w obrębie poszczególnych działek ;
20. Możliwość zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami § 11;
21. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art.36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 9.

Dla terenu usług, składów i produkcji, oznaczonego symbolem:

2 U.P - pow. ok. 1,90 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na usługi, składy i produkcję;
2. Przeznaczenie uzupełniające - lokalizacja funkcji mieszkaniowej dla właściciela;

3. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, między innymi takiej jak: miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, dojścia , dojazdy, zieleń, ogrodzenia i mała architektura:
4. Obsługa komunikacyjna terenu od istniejącej drogi wojewódzkiej nr 619 - poprzez planowaną gminną drogę publiczną **6 KD**, zgodnie z rysunkiem planu;
5. Nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
6. Możliwość podziału na działki budowlane przy zachowaniu dojazdu od drogi **6 KD**, minimalnej powierzchni działki ok. 1000m^2 i pozostawieniu minimum 25 % jej powierzchni jako biologicznie czynnej;
7. Możliwość łączenia sąsiednich działek w jedną działkę budowlaną;
8. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejące napowietrzne linie elektroenergetyczne SN 15kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6,0 m od osi w/w linii, zgodnie z rysunkiem planu;
9. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV, zgodnie z warunkami Zakładu Energetycznego Płock S.A. Rejon Energetyczny Ciechanów;
10. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejący rów melioracyjny - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości min. 10,0 m od w/w rowu, zgodnie z rysunkiem planu;
11. Możliwość realizacji zabudowy o wysokości do 2 kondygnacji (maksymalna wysokość budynku do 10,0 m) nad poziom istniejącego terenu i poziomie posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,30 m. nad poziom terenu;
12. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki -do 75% jej powierzchni. Przy wyliczaniu tego wskaźnika należy uwzględnić zabudowę kubaturową wraz z tarasami i pod-cieniami oraz nawierzchnie utwardzone. Nieutwardzoną powierzchnię należy przeznaczyć na urządzenie zieleni;
13. Uciążliwość realizowanych funkcji (usługi, składy, produkcja, komunikacja) w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny w tym zabudowy mieszkaniowej). Przy realizacji w/w inwestycji należy uwzględnić przepisy szczególne, między innymi wynikające z sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej;
14. Realizacja ogrodzeń - jako ażurowych, o wysokości do 2,0 m. wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem odpadów poprodukcyjnych) i przy zachowaniu zasady jednego wjazdu na działkę z przyległej ulicy;
15. Przeznaczenie niezabudowanej powierzchni działki na urządzenie zieleni;
16. Miejsca postojowe dla samochodów, związane z funkcjonowaniem obiektów, należy zlokalizować w wyznaczonych granicach tych terenów i zagospodarować jako ‘’zielone miejsca postojowe’’ z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
17. Dla działki budowlanej o funkcji usługowej i produkcyjnej należy zapewnić:

    a) 1 miejsce parkingowe na 10 m^2 powierzchni użytkowej usług handlu, nie mniej jednak niż 1 miejsce,

b) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii, nie mniej jednak niż 3 miejsca,
c) 3 miejsca parkingowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej usług innych, nie mniej jednak niż 3 miejsca;

18. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi - z wyłączeniem asfaltu i lanego betonu;
19. Miejsca na pojemniki na odpadki - osłonięte i zadaszone, realizowane w obrębie poszczególnych działek;
20. Możliwość zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami § 11;
21. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 30%.

§ 10.

Dla terenów usług, składów i produkcji, oznaczonych symbolami:

3 U.P - pow. ok. 1,63 ha;

4 U.P - pow. ok. 2,89 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na usługi, składy i produkcję;
2. Przeznaczenie uzupełniające - lokalizacja funkcji mieszkaniowej dla właściciela;
3. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, między innymi takiej jak: miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, dojścia , dojazdy, zieleń, ogrodzenia i mała architektura:
4. Obsługa komunikacyjna terenu od istniejącej drogi wojewódzkiej nr 619 - poprzez planowaną gminną drogę publiczną **7 KD**, zgodnie z rysunkiem planu;
5. Dla terenu **3 U.P** nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 25,0 m od drogi wojewódzkiej nr 619 i 5,0 m. od linii rozgraniczającej terenu w pozostałej części, zgodnie z rysunkiem planu;
6. Dla terenu **4 U.P** nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 5,0 m od drogi dojazdowej **7 KD** oraz 10,0 m. od linii rozgraniczającej terenu w pozostałej części, zgodnie z rysunkiem planu;
7. Możliwość podziału na działki budowlane, przy zachowaniu dojazdu od drogi publicznej **7 KD**, minimalnej powierzchni działki ok. 0,12 ha i pozostawieniu minimum 25 % jej powierzchni jako biologicznie czynnej;
8. Możliwość łączenia sąsiednich działek w jedną działkę budowlaną;
9. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną SN 15kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6,0 m od osi w/w linii, zgodnie z rysunkiem planu;
10. Dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowej 15/0,4 kV, zgodnie z warunkami Zakładu Energetycznego Płock S.A. Rejon Energetyczny Ciechanów;

11. Możliwość realizacji zabudowy o wysokości do 2 kondygnacji (maksymalna wysokość budynku do 10,0 m) nad poziom istniejącego terenu i poziomie posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,30 m. nad poziom terenu;
12. Maksymalny wskaźnik zabudowy działki -do 75% jej powierzchni. Przy wyliczaniu tego wskaźnika należy uwzględnić zabudowę kubaturową wraz z tarasami i podcieniami oraz nawierzchnie utwardzone. Nieutwardzoną powierzchnię należy przeznaczyć na urządzenie zieleni;
13. Uciążliwość realizowanych funkcji (usługi, składy, produkcja) w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny (w tym zabudowy mieszkaniowej). Przy realizacji w/w inwestycji należy uwzględnić przepisy szczególne, między innymi wynikające z sąsiedztwa zabudowy mieszkaniowej;
14. Realizacja ogrodzeń - jako ażurowych, o wysokości do 2,0 m. wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem odpadów poprodukcyjnych) i przy zachowaniu zasady jednego wjazdu na działkę z przyległej ulicy;
15. Przeznaczenie niezabudowanej powierzchni działki na urządzenie zieleni;
16. Miejsca postojowe dla samochodów, związane z funkcjonowaniem obiektów, należy zlokalizować w wyznaczonych granicach tych terenów i zagospodarować jako ‘’zielone miejsca postojowe’’ z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
17. Dla działki budowlanej o funkcji usługowej i produkcyjnej należy zapewnić:

    a) 1 miejsce parkingowe na 10 m^2 powierzchni użytkowej usług handlu, nie mniej jednak niż 1 miejsce,

    b) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii , nie mniej jednak niż 3 miejsca,

    c) 3 miejsca parkingowe na 50 m^2 powierzchni użytkowej usług innych, nie mniej jednak niż 3 miejsca;
18. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi - z wyłączeniem asfaltu i lanego betonu;
19. Miejsca na pojemniki na odpadki - osłonięte i zadaszone, realizowane w obrębie poszczególnych działek
20. Możliwość zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami § 11;
21. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art.36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11.

Dla terenów oznaczonych symbolami: **1 U.P.KS**, **3 U.P**, **4 U.P** i **7 KD**, ustala się:

1. Możliwość łączenia w/w terenów, z przeznaczeniem na wspólną inwestycję;
2. Możliwość włączenia terenu publicznej drogi dojazdowej **7 KD** w całości lub w części (w zależności od przyjętego sposobu zagospodarowania w/w terenów) w teren usług, składów i produkcji, przy zachowaniu wyznaczonych niniejszym

planem włączeń komunikacyjnych do drogi wojewódzkiej nr 619 ora z drogi lokalnej **6 KD;**

3. Przyjęty sposób zagospodarowania w/w terenów musi zapewniać obsługę komunikacyjną dla wydzielonych działek budowlanych.

R O Z D Z I A Ł III

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I KSZTAŁTOWANIE ŁADU PRZESTRZENNEGO OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 12.

Wszelka zabudowa i zagospodarowanie terenu pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

1. wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury;
2. walory architektoniczne i krajobrazowe;
3. wymagania ochrony przyrody;
4. wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;
5. walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności;
6. wymagania przepisów szczegółowych i norm polskich, w szczególności dotyczących określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu, w tym między innymi:
   a) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
   b) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 13.

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego;

1. Przekształcenie wskazanych w planie terenów w kierunku zgodnym z jego ustaleniami;
2. Działania porządkujące w zakresie ujednolicenia elementów przestrzeni (zieleń wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, mała architektura);
3. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej poprzez takie ukształtowanie działki budowlanej, które umożliwia wjazd na działkę z terenu drogi publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14.

W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się:

1. Prace ziemne przy realizacji inwestycji granicach wyznaczonych terenów należy prowadzić pod nadzorem służb archeologicznych.

§ 15.

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów szczególnych;
2. Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej i produkcyjnej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego poza terenem działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
3. Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych;
4. Stosowanie wyłącznie proekologicznych systemów cieplnych, które nie powodują emisji szkodliwych substancji do środowiska;
5. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – selekcję i gromadzenie odpadów w obrębie działki i usuwanie zgodnie z systemem przyjętym w gospodarce komunalnej gminy.

§ 16.

W zakresie ochrony i kształtowania systemu przyrodniczego ustala się:

1. Utrzymanie i rozbudowę systemu przyrodniczego w ramach terenów zieleni towarzyszącej innym funkcjom na poszczególnych terenach i działkach budowlanych - ogrody przydomowe i zieleń przydrożna;

Przeznaczenie nieutwardzonej powierzchni terenu działek budowlanych na urządzenie zieleni: zadrzewienia, zakrzaczenia, grupy zieleni, pojedyncze drzewa oraz zieleń niska.

R O Z D Z I A Ł IV

KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

§ 17.

1. Ustala się następujące tereny dla realizacji lokalnych celów publicznych:
   a) teren publicznej (gminnej) drogi lokalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **6 KD**;
   b) teren publicznej (gminnej) drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **7 KD**;
   c) teren przeznaczony na realizację węzła na drogach publicznych (krajowa nr 7 i wojewódzka nr 619) i poszerzenie drogi wojewódzkiej nr 619 do 20,0 m. w liniach rozgraniczających, oznaczony na rysunku planu symbolem **5 KD**;
2. Na całym obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizację wszelkich zadań służących realizacji celów publicznych;
3. Na terenach o których mowa w pkt. 1, ustala się wymóg realizacji celów publicznych zgodny z ustaleniami szczegółowymi z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu oraz podziału na działki.

ROZDZIAŁ V

KOMUNIKACJA
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

§ 18.

Ustala się jako podstawowy element układu komunikacyjnego tereny dróg publicznych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolami:

1. **6 KD** - droga lokalna klasy L;
2. **7 KD** - droga dojazdowa klasy D;
3. **5 KD** - węzeł drogowy (droga krajowa nr 7 i droga wojewódzka nr 619) oraz pas terenu na poszerzenie drogi wojewódzkiej nr 619.

§ 19.

Dla terenów dróg publicznych, ustala się:

1. Przeznaczenie na urządzenie dróg publicznych;
2. Tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej muszą być wyposażone w tę kanalizację a zrzuty wód opadowych powinny posiadać urządzenia podczyszczające na wylotach;

3. Na terenach w obrębie linii rozgraniczających dróg ustala się zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń nie związanych z gospodarką drogową oraz potrzebami ruchu drogowego. Po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy drogi, dopuszcza się możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, na terenach zabudowanych, elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
4. Tereny w sąsiedztwie terenów zabudowy i przeznaczonych pod zabudowę muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi;
5. Obsługa terenów przyległych do drogi wojewódzkiej nr 619 w oparciu o wyznaczone niniejszym planem drogi publiczne: **6 KD** i **7 KD**;
6. Zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
7. Drogi powinny być wyposażone w chodnik lub pobocza utwardzone. Zakaz stosowania w nawierzchniach utwardzonych wykończenia z asfaltu i betonu wylewanego;
8. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0 %.

§ 20.

Dla terenu oznaczonego symbolem **6 KD** - pow. ok. 0,56 ha , ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na urządzenie drogi publicznej o znaczeniu lokalnym;
2. Wyznaczenie terenu o szerokości ok. 26,0m. w liniach rozgraniczających (wraz z istniejącym rowem melioracyjnym) w części pomiędzy terenami **1 U.P.KS** i **2 U.P**, oraz 12,0 m. na odcinku wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 619 (plus poszerzenia związane z realizacją węzła drogowego), zgodnie z rysunkiem planu;
3. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 6,0 m;
4. Droga powinna być wyposażona w chodniki lub ciągi pieszo-rowerowe;
5. Przy zagospodarowaniu terenu drogi należy uwzględnić istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną SN 15kV i rów melioracyjny;
6. Droga na odcinku w/w pasa terenu powinna być wyposażona w chodnik lub pobocze utwardzone.

§ 21.

Dla terenu oznaczonego symbolem **7 KD** - pow. ok. 0,44 ha , ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na urządzenie drogi publicznej o znaczeniu dojazdowym, zapewniającej właściwą obsługę komunikacyjną wydzielonych działek budowlanych, w zależności od przyjętego sposobu zagospodarowania terenów; **1 U.P.KS**, **3 U.P** oraz **4 U.P**;
2. Wyznaczenie terenu o szerokości ok.12,0 m. w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

3. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 5,0 m;
4. Droga powinna być wyposażona w chodniki lub ciągi pieszo-rowerowe;
5. Przy zagospodarowaniu terenu drogi należy uwzględnić istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną SN 15kV;
6. Droga na odcinku w/w pasa terenu powinna być wyposażona w chodnik lub pobocze utwardzone;
7. Możliwość włączenia terenu planowanej publicznej drogi dojazdowej **7 KD** w całości lub w części (w zależności od przyjętego sposobu zagospodarowania dla terenów; **1 U.P.KS**, **3 U.P** i **4 U.P**) w teren usług, składów i produkcji, przy zachowaniu wyznaczonych planem włączeń komunikacyjnych do drogi wojewódzkiej nr 619 oraz drogi lokalnej **6 KD**.

§ 22.

Dla terenu oznaczonego symbolem **5 KD** - pow. ok. 0,45 ha , ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na urządzenie węzła na drogach publicznych (droga krajowa nr 7 i droga wojewódzka nr 619) oraz poszerzenie terenu drogi wojewódzkiej nr 619 (linia rozgraniczająca w odległości 10,0 m. od jej osi), zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23.

Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. W oparciu o odpowiednie sieci istniejące i projektowane ustala się jako docelowe wyposażenie terenu w sieci:
   - wodociągową;
   - kanalizacji deszczowej;
   - kanalizacji sanitarnej;
   - gazową;
   - elektroenergetyczną;
   - telekomunikacyjną.
2. Utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
3. Planowane sieci i przyłącza infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, od istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu z zarządcą ulic. W szczególnych przypadkach dopuszcza się możliwość realizacji sieci w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą ulicy i linią zabudowy - pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów szczególnych;
4. Realizacja poszczególnych elementów uzbrojenia musi być poprzedzona wykonaniem kompleksowego projektu technicznego, który uwzględni wzajemne wymagane odległości między sieciami;
5. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej (zgodnie z w/w kompleksowymi opracowaniami), w tym również na

terenach nie przeznaczonych na cele publiczne, po uprzednim uzyskaniu zgody i na warunkach ustalonych z właścicielem gruntu;

6. Zaopatrzenie w wodę z istniejącej w sąsiedztwie miejskiej sieci wodociągowej;
7. Odprowadzanie ścieków poprzez planowaną w ulicach sieć kanalizacji sanitarnej do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej, na warunkach określonych indywidualnie przez służby komunalne;
8. Sposób usuwania odpadów i odprowadzania ścieków związanych z usługami i produkcją należy uzgodnić na etapie projektu inwestycji z właściwymi służbami ochrony środowiska i ochrony sanitarnej / SANEPID /, w porozumieniu z gminnymi służbami komunalnymi;
9. Odprowadzanie wód opadowych do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, na warunkach określonych indywidualnie przez służby komunalne;
10. Usuwanie odpadów stałych na wysypisko śmieci w sposób i na warunkach określonych indywidualnie przez gminne służby komunalne;
11. Zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie ulic poprzez projektowane kablowe linie niskiego napięcia NN, zasilane z nowych lub z istniejących stacji transformatorowych po uprzednim dostosowaniu ich do zwiększonego obciążenia, zgodnie z indywidualnymi warunkami Zakładu Energetycznego Płock S.A. Rejon Energetyczny Ciechanów;
12. Projektowane linie kablowe niskiego napięcia NN umieszczone zostaną w pasie drogowym (w porozumieniu z zarządcą drogi) a zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi na granicach działek;
13. Zachowanie przebiegu istniejących linii napowietrznych SN 15 kV, W przypadku ich przebudowy lub rozbudowy na terenie opracowania plan dopuszcza przeprowadzenie w/w linii kablem podziemnym, w porozumieniu z właścicielem działki;
14. Dopuszcza się realizację nowych stacji transformatorowych na terenach objętych planem, na podstawie indywidualnego uzgodnienia pomiędzy Przedsiębiorstwem Energetycznym i właścicielem działki;
15. Zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci miejskiej na zasadach ustalonych z zarządcą w/w sieci;
16. Zaopatrzenie działek budowlanych i budynków w zbiorcze lub indywidualne źródła dostarczania ciepła, stosujące wysokosprawne, proekologiczne systemy cieplne w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;
17. Możliwość obsługi telekomunikacyjnej z wykorzystaniem istniejącej w sąsiedztwie sieci - poprzez sieć kablową jako rozwiązanie docelowe i na zasadach ustalonych a zarządcą w/w sieci.

R O Z D Z I A Ł VI

TYMCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE, URZĄDZANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW

§ 24.

1. Plan nie dopuszcza, innego niż jest to w nim określone, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni;
2. Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania ich przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zabudowy niezgodnych z planem.

R O Z D Z I A Ł VII

USTALENIA PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

§ 25.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płońsk.

§ 26.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Płońsk