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

Terenów działek o nr ewid. 204/1, 204/2 i 208/1 położonych we wsi J E Ż E W O

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 2009 r

Uchwała Nr XXXII /191 /09
Rady Gminy Płońsk
z dnia 5 czerwca 2009 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działek o nr ewid.: 204/1, 204/2 i 208/1, położonych we wsi Jeżewo.

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 uchwałą Rady Gminy Płońsk Nr IX/57/2007 z dnia 24 kwietnia 2007r, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Jeżewo,

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 tereny działek o nr ewid.: 204/1, 204/2 i 208/1 położone we wsi Jeżewo, z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową i usługi nieuciążliwe, usługi publiczne, zieleń urządzoną i komunikację, zwany dalej planem.
2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących, integralnych części:
   a) części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały;
   b) części graficznej, na którą składa się rysunek w sali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
   c) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu, stanowiącego 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 dziesięciu rozdziałów:

I. Ustalenia ogólne;
II. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania;
III. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego;

IV. Ochrona środowiska i przyrody;
V. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
VI. Kształtowanie przestrzeni publicznej;
VII. Komunikacja;
VIII. Infrastruktura techniczna;
IX. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów;
X. Ustalenia 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. **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 z późniejszymi zmianami);
4. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności :
   - Prawo ochrony środowiska,
   - Ustawa o odpadach,
   - Prawo wodne,
   - Prawo budowlane,
   - Ustawa o drogach publicznych,
   - Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
   - Ustawa o powszechnym obowiązku obrony Rzeczpospolitej Polski

   oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
5. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć, stanowiący integralną część planu, rysunek w skali 1 : 1 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
6. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym;
7. **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;
8. **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni zabudowy na danej działce budowlanej, do powierzchni całkowitej tej działki;

9. **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) - o głębokości 1,5 m i powierzchni zabudowy do 6,0m^2;
10. **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;
11. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danym terenie - nie może obejmować mniej niż 70% powierzchni całkowitej zlokalizowanych na tym terenie budynków;
12. **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na danym terenie - nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni całkowitej zlokalizowanych na tym terenie budynków;
13. **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku lub nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu gruntu rodzimego przy wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu;
14. **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi związane z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej;
15. **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć; usługi handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego (z wyłączeniem warsztatów obsługi samochodów i stacji paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których celem jest zaspokajanie potrzeb miejscowej ludności, a których funkcjonowanie:
    - nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
    - nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
    - nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów;
    - w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania nieestetycznych odpadów na otwartej powierzchni ;
16. **klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze publicznej odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych;

17. **obiekcie obsługi technicznej** - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty i urządzenia techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców, w tym: wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
18. **szkodliwym oddziaływaniu na środowisko** - należy przez to rozumieć wszelkie przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
19. **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć cześć 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;
20. **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.

§ 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 i kształtowania ładu przestrzennego;
3. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
6. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
7. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
8. sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
9. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
10. 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. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.
2. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§ 6.

1. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:
   a) granic obszaru objętego planem;
   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; **MN**, **MN.U** i **KDW**.

R O Z D Z I A Ł II

PRZEZNACZENIE TERENÓW I SPOSOBY ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 7.

Ustala się następujące przeznaczenia terenów funkcjonalnych obszaru objętego ustaleniami planu, oznaczonych odpowiednio symbolami przeznaczenia i wyznaczonymi liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu:

1. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskim wskaźniku zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
2. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nieuciążliwych o niskim wskaźniku zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **MN.U**;
3. teren usług i zieleni urządzonej o niskim wskaźniku zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **U.ZP**;
4. tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**;

§ 8.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego symbolem:

1 MN - pow. ok. 0,75 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, takiej jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
3. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 20% powierzchni działki;
4. Dopuszcza się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych
5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej);

6. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą drogę gminną i planowaną drogę wewnętrzną **01 KDW**, zapewniające powiązanie komunikacyjne z istniejącymi drogami zgodnie z rysunkiem planu;
7. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 1000 m**²** a szerokość frontu działki minimum 25,0 m;
8. Maksymalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie więcej niż 1500 $m^{2;}$
9. Zagospodarowanie minimum 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
10. Nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi gminnej i sąsiednich terenów w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej te tereny oraz w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej **01 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;
11. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących terenów zielonych otaczających Zespół Podworski w Jeżenie (ruiny murowanego klasycystycznego dworu oraz park krajobrazowy z XIX w – wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Mazowieckiego pod numerem 211-A);
12. Realizację zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, z dachami o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 10,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
13. Zabudowa usługowa, garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń określonych w pkt. 12;
14. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
15. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu.
16. Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
17. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
    a) 5 miejsc parkingowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług handlu,
    b) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii,
    c) 3 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług innych,
    d) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,
    nie mniej jednak niż w ilości określonej w pkt. a, b lub c;
18. Ogrodzenia - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowe, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);

19. Każda działka musi posiadać miejsce (w ramach ogrodzeń poszczególnych działek lub jako lub osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placykach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na oddzielnie oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
20. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
21. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 15 %.

§ 9.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczonego symbolem:

2 MN.U - pow. ok. 0,43 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i usługi nieuciążliwe, o niskim wskaźniku zabudowy działki;
2. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej, takiej jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
3. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 20% powierzchni działki;
4. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej);
5. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa w/w zabudowy;
6. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą drogę gminną i planowane drogi wewnętrzne **01KDW** i **02KDW**, zapewniające powiązanie komunikacyjne z istniejącymi drogami zgodnie z rysunkiem planu;
7. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 1200 m^2 a szerokość frontu działki minimum 25,0 m;
8. Zagospodarowanie minimum 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
9. Nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi gminnej i sąsiednich terenów w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej te tereny oraz w odległości 5,0 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrzne **01KDW** i **02KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;
10. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących terenów zielonych otaczających Zespół Podworski w Jeżenie (ruiny murowanego klasycystycznego dworu oraz park krajobrazowy z XIX w – wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Mazowieckiego pod numerem 211-A);

11. Realizację zabudowy usługowej o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, maksymalnej wysokości 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia i poziomie posadowienia posadzki parteru - maksimum 1,20 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
12. Realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, dachami o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 10,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
13. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego (jako 1 kondygnacja o maksymalnej wysokości - 7,0 m), z uwzględnieniem pozostałych ustaleń określonych w pkt. 12;
14. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych oraz miejsc parkingowych dla pracowników (należy uwzględnić wskaźniki zawarte w pkt.15);
15. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
    a) 5 miejsc parkingowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług handlu,
    b) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii,
    c) 3 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług innych,
    d) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,

    nie mniej jednak niż w ilości określonej w pkt a, b lub c;
16. Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
17. Ogrodzenia - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowe, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
18. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi np. (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
19. Każda działka musi posiadać miejsce (jako wbudowane w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placykach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na oddzielnie oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
20. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 15 %.

§ 10.

Dla terenu usług i zieleni urządzonej, oznaczonego symbolem:

3 U.ZP - pow. ok. 2,53 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na realizację publicznych usług (ogólnodostępne usługi związane ze sportem, turystyką, rekreacją i wypoczynkiem (np. baza turystyki rowerowej, boiska sportowe z zapleczem, urządzenia terenowe, place zabaw, miejsca organizowania biesiad i pikników) oraz publicznej zieleni urządzonej o niskim wskaźniku zabudowy;
2. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej, takiej jak; garaże, miejsca postojowe, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
3. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 15% powierzchni działki;
4. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej). Wymagana lokalizacja inwestycji o niskiej wodochłonności, nowoczesnych technologiach i małej ilości odpadów i ścieków;
6. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą drogę gminną i planowaną drogę wewnętrzną **02KDW**, zapewniające powiązanie komunikacyjne z istniejącymi drogami zgodnie z rysunkiem planu;
7. Nieprzekraczalną linię zabudowy od drogi gminnej i sąsiednich terenów w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej te tereny oraz w odległości 5,0 m od linii krzewów (od strony wschodniej), zgodnie z rysunkiem planu;
8. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia sąsiedztwa (od strony wschodniej) obiektu zabytkowego wpisanego jako dobro kultury do rejestru zabytków:

   - Zespół Podworski w Jeżewie (ruiny murowanego klasycystycznego dworu oraz park krajobrazowy z XIX w) – wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Mazowieckiego pod numerem 211-A);
9. Przy zainwestowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejącej zieleni, a w szczególności zespołu zieleni w południowo-wschodniej części działki, w sąsiedztwie w/w Zespołu Podworskiego;
10. Zagospodarowanie minimum 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej
11. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej NN 0,4kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 3,0 m. od osi w/w linii, zgodnie z rysunkiem planu;
12. Możliwość realizacji w północno-zachodniej części działki zabudowy usługowej, o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, dachami o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 10,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;

13. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego (jako 1 kondygnacja o maksymalnej wysokości - 7,0 m), z uwzględnieniem pozostałych ustaleń określonych w pkt. 12;
14. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
15. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny (jako preferowana-wydzielona krzewami północno-wschodnia część działki) miejsc postojowych związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych oraz miejsc parkingowych dla pracowników (należy uwzględnić wskaźniki zawarte w pkt.16);
16. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
    a) 5 miejsc parkingowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług handlu,
    b) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii,
    c) 3 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług innych,
    d) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,
    nie mniej jednak niż w ilości określonej w pkt a, b lub c;
17. Ogrodzenia - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowe, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
18. Działka musi posiadać miejsce (jako wbudowane w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placykach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na oddzielnie oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
19. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
20. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych w planie na cele komunikacji (**KDW**) - patrz rozdział VII **KOMUNIKACJA**.

R O Z D Z I A Ł III

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 12.

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego;

1. Ukształtowanie przestrzeni publicznej o charakterze zespołu usługowego w powiązaniu z zielenią urządzoną i otwartymi terenami o funkcji sportu, turystyki, rekreacji i wypoczynku;

2. Zapewnienie połączenia komunikacyjnego poprzez powiązanie terenu objętego planem z sąsiadującą od północy drogą gminną;
3. Działania porządkujące w zakresie ujednolicenia elementów przestrzeni (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleń, mała architektura);
4. 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;
5. Minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 70°;
6. Plan określa zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
   a) wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;
   b) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
   c) zakaz lokalizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych w linii ogrodzenia o powierzchni przekraczającej 2m² na jeden znak lub reklamę;
   d) zakaz lokalizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych na budynkach o powierzchni przekraczającej 2m² na jeden znak lub reklamę;
   e) tablice i urządzenia reklamowe nie mogą mieć więcej niż 5,00 m wysokości;
   f) reklama i znaki informacyjno-plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;
   g) lokalizacja wszelkich reklam oraz znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni większej niż 0,5m² wymaga uzgodnienia z właściwymi organami Urzędu Gminy;
   h) umieszczenie reklamy w formie transparentu nad pasem drogowym wymaga każdorazowo zgody właściwego w sprawie organu Urzędu Gminy, wydanej na okres nie dłuższy niż 30 dni;
   i) właściciel reklamy lub znaku informacyjno-plastycznego zobowiązany jest do utrzymania go w należytym stanie technicznym i estetycznym.

R O Z D Z I A Ł IV

OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 13.

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących w sposób znaczący oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej;

2. Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego poza terenem działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny. Wyznaczone niniejszym planem tereny pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
3. Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
4. Stosowanie proekologicznych systemów cieplnych, które nie powodują emisji szkodliwych substancji do środowiska;
5. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów - selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach oraz usuwanie zgodnie z systemem przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
6. Zasadę maksymalnego stosowania zadrzewień i zakrzewień na wyznaczonych planem terenach, w ich części biologicznie czynnej.

§ 14.

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;
2. Ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, zakrzewień, grup zieleni i pojedynczych drzew oraz odtworzenia zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów;
3. Zakaz wycinania starodrzewu z dopuszczeniem wycinki jedynie pod inwestycje liniowe infrastruktury technicznej lub ze względu bezpieczeństwa, w szczególności na terenie **3 U,ZP**;
4. Przeznaczenie nieutwardzonej powierzchni terenu działek budowlanych na urządzenie zieleni: zadrzewienia, zakrzaczenia, grupy zieleni, pojedyncze drzewa oraz zieleń niska;
5. Włączenie w drogowy pas zieleni drzew znajdujących się w obrębie działek drogowych, o ile nie przeszkodzi w przeprowadzeniu pasa jezdni;
6. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni każdej działki budowlanej został określony w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

§ 15.

Walory krajobrazowe, tzn. wartości ekologiczne, estetyczne i kulturowe terenu oraz związane z nim elementy przyrodnicze, ukształtowane przez siły przyrody lub w wyniku działalności człowieka, podlegają ochronie bez względu na to, czy są objęte szczególnymi formami ochrony przyrody.

R O Z D Z I A Ł V

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 16.

W zakresie ochrony zabytków ustala się ochronę terenu wpisanego do rejestru zabytków (Nr rej. 211-A) Zespołu Podworskiego w Jeżenie (murowany dwór klasycystyczny z pocz. XIX w. oraz otaczający go park krajobrazowy utworzony w II poł. XIX w. o pow. ok. 0,6 ha) poprzez zachowanie istniejących walorów krajobrazowych tego miejsca.

R O Z D Z I A Ł VI

KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

§ 17.

1. Ustala się następujące tereny dla realizacji lokalnych celów publicznych:
   a) teren usług publicznych i zieleni urządzonej o niskim wskaźniku zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **3 U.ZP**;
2. Dopuszcza się realizację celów publicznych na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **2 MN.U**.

R O Z D Z I A Ł VII

KOMUNIKACJA

§ 18.

Jako elementy sieci komunikacji drogowej terenu objętego planem ustala się ogólnodostępne drogi wewnętrzne, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem **KDW**.

§ 19.

Dla terenów dróg wewnętrznych, oznaczonych symbolami:

01 KDW - pow. ok. 0,15 ha,
02 KDW - pow. ok. 0,02 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu **01 KDW** na urządzenie drogi wewnętrznej o znaczeniu dojazdowym;
2. Wyznaczenie terenu z przeznaczeniem na realizację drogi wewnętrznej **01 KDW** o szerokości 8,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Adaptacja terenu **02 KDW** jako istniejącej drogi zapewniającej dojazd do pól;

4. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 4,5 m;
5. Powiązanie z zewnętrznym układem drogowym w regionie poprzez włączenie do drogi gminnej znajdującej się na północ od terenu objętego planem.
6. Droga **01 KDW,** jako droga o charakterze sięgacza powinna być zakończona placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu.
7. Zakaz dokonywania jakichkolwiek podziałów za wyjątkiem porządkujących stan własnościowy, zgodnie z liniami rozgraniczającymi lub podziałów dopuszczonych w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami;
8. Tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej lub gólnospławnej muszą być wyposażone w tę kanalizację a zrzuty wód opadowych powinny posiadać urządzenia podczyszczające;
9. 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;
10. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
11. Pozostawienie przynajmniej 5% powierzchni terenu dróg jako teren biologicznie czynny;
12. Tereny muszą być wyposażone w oświetlenie;
13. Drogi powinny być wyposażone w chodnik lub pobocza utwardzone.
14. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

R O Z D Z I A Ł VIII

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

§ 20.

Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. W parciu o odpowiednie sieci istniejące i projektowane jako docelowe wyposażenie terenu w sieci:
   a) wodociągową,
   b) kanalizacji sanitarnej,
   c) kanalizacji deszczowej,
   d) elektroenergetyczną,
   e) telekomunikacyjną.

2. Utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, z dopuszczeniem jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
3. Wykonanie planowanych sieci i przyłączy infrastruktury technicznej jako podziemnych, od istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu z zarządcą ulic. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej na terenach nie przeznaczonych na cele publiczne, po uprzednim uzyskaniu zgody i na warunkach ustalonych z właścicielem gruntu i pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych;
4. Realizacja poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej musi być poprzedzona wykonaniem kompleksowego projektu technicznego uwzględniającego wzajemne wymagane odległości między sieciami, która zakłada kompleksowe wyposażenie poszczególnych ulic (przewidziane w planie elementy infrastruktury technicznej, nawierzchnie, chodniki, oświetlenie) przekazywanych do użytkowania;
5. Zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej w sąsiedztwie sieci wodociągowej. Każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
6. Ustala się jako rozwiązanie docelowe wykonanie kanalizacji sanitarnej. Do czasu realizacji sieci kanalizacyjnej dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, okresowo opróżnianych, w porozumieniu z gminnymi służbami komunalnymi;
7. Dopuszcza się możliwość realizacji indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków;
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),
9. Odprowadzanie wód opadowych - powierzchniowo, w granicach działki;
10. Gospodarka odpadami – ustala się konieczność segregacji odpadów w ramach poszczególnych terenów (należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane z selektywną zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi na zasadach określonych indywidualnie przez gminne służby komunalne;
11. Zachowanie przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych NN. W przypadku budowy nowych, przebudowy lub rozbudowy na terenie opracowania plan zakłada przeprowadzenie ww. linii w liniach rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu i na warunkach właściwego zarządcy sieci;
12. Zachowanie strefy bezpieczeństwa od napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia NN 0,4 kV, obejmującej pas terenu o szerokości 3,0m w obie strony od osi linii. W strefie tej obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej w jej granicach a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządzającego liniami elektroenergetycznymi;
13. Zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie ulic poprzez planowane kablowe lub napowietrzne linie NN, (po uprzednim dostosowaniu ich do zwiększonego obciążenia), zgodnie z indywidualnymi warunkami właściwego zarządcy sieci;

14. Poprowadzenie planowanych linii niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających dróg) a zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki;
15. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, z preferowanym zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań;
16. Możliwość obsługi telekomunikacyjnej z wykorzystaniem istniejącej w sąsiedztwie sieci - poprzez sieć kablową jako rozwiązanie docelowe i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci.

R O Z D Z I A Ł IX

TYMCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE, URZĄDZANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW

§ 21.

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 X

USTALENIA KOŃCOWE

§ 22.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płońsk.

§ 23.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Płońsk