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

miejscowości S K A R Ż Y N

gmina P Ł O Ń S K

Uchwała Nr V/ 33 /2011 Rady Gminy Płońsk z dnia 9 lutego 2011 r.

ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego Nr 53 poz.1734 z dnia 8 kwietnia 2011 r.

O P R A C O W A N I E :

arch. arch: Stanisław Korpanty

Grzegorz Piekarski

Sławomir Tabor

Płońsk 2011 r.

Uchwała Nr V/33/2011
Rady Gminy Płońsk
z dnia 9 lutego 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Skarżyn.

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591- 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 X/63/2007 z dnia 17 maja 2007r, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Skarżyn,

Rada Gminy Płońsk, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk" (uchwała Rady Gminy Płońsk nr III/17/2010 z dnia 29 grudnia 2010 r), postanawia co następuje:

R O Z D Z I A Ł I

USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się **Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obejmujący teren miejscowości Skarżyn, zwany dalej planem.**
2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 714 ha.

§ 2.

1. Integralnymi częściami uchwały są:

   1) część graficzna planu, obejmująca rysunek planu w skali 1 : 2 000 i wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk (Uchwała nr III/17/10 Rady Gminy Płońsk z dnia 29 grudnia 2010 r, w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk", stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

   2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 2 do uchwały.

   3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, który 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;
   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,
   - Prawo o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

   oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, stosownie do art. 110 Kodeksu Postępowania Administracyjnego;
5. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1 : 2 000, stanowiący integralną część planu i będący załącznikiem 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. **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;
10. **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;
11. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danym terenie - nie może obejmować mniej niż 70% powierzchni zabudowy 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 zabudowy 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:
    1) nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
    2) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
    3) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów;
    4) w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania nieestetycznych odpadów na otwartej powierzchni;

16. **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;
17. **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;
18. **terenie biologicznie czynnym** - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
19. **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.
20. **klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze publicznej odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych.

§ 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;
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. 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;

2. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 6.

1. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:
   1) granic obszaru objętego planem;
   2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) nieprzekraczalnych linii zabudowy terenów;
   4) przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji określonych odpowiednio symbolami literowymi; **MW**, **MN**, **RM**, **U**, **U.MN**, **U.KS**, **U.P**, **P**, **KS**, **R**, **RO**, **ZL**, **Z**, **ZP**, **ZP**z, **WS**, **WR**, **KDS**, **KDZ**, **KDL** i **KDD**.

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. tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o średnim wskaźniku intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
2. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
3. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych o niskim wskaźniku intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
4. tereny usług o średnim wskaźniku intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
5. teren usług i zabudowy mieszkaniowej o średnim wskaźniku zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **U.MN**;
6. teren usług oraz parkingów, obiektów i urządzeń obsługi komunikacji kołowej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **U.KS**;
7. tereny usług, składów, magazynów i produkcji o średnim wskaźniku intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.P**;
8. teren składów, magazynów i produkcji o niskim wskaźniku intensywności zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **P**;
9. teren parkingów, obiektów i urządzeń obsługi komunikacji kołowej, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**;
10. tereny upraw rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;

11. teren upraw ogrodowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **RO**;
12. tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
13. teren zieleni nieurządzonej ,oznaczony na rysunku planu symbolem **Z**;
14. tereny zieleni urządzonej ,oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
15. teren zabytkowego parku podworskiego, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**z;
16. teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
17. tereny rowów melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WR**;
18. teren drogi publicznej - droga ekspresowa klasy S, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDS**;
19. teren drogi publicznej – droga zbiorcza klasy Z, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDZ**;
20. tereny dróg publicznych – drogi klasy lokalnej klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
21. tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**.

§ 8.

Dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 MW - pow. ok. 0,52 ha,
2 MW - pow. ok. 0,80 ha,
3 MW - pow. ok. 0,56 ha,
4 MW - pow. ok. 1,00 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Dla terenu **4 MW** dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
3. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe (jako uzupełnienie funkcji mieszkaniowej), realizowane jako wbudowane lub zespolone z bryłą budynku mieszkalnego.
4. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących, takich jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
5. Wskaźnik intensywności zabudowy – maksimum 50% powierzchni działki;
6. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej) oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne;
7. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejące drogi publiczne: drogi lokalne **03 KDL** i **019 KDL** oraz drogi dojazdowe **047 KDD** i **048 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu;

8. Dla terenu **4 MW** możliwość wydzielenia działek pod zabudowę jednorodzinną, przy czym minimalną powierzchnię wydzielanej działki ustala się na 800 m^2, maksymalną powierzchnię wydzielanej działki na 1000 m^2 a szerokość frontu działki minimum 20,0 m, z zachowaniem tolerancji 20% w zależności od indywidualnych warunków;
9. Zagospodarowanie 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
10. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 i 10,0 m od linii rozgraniczających dróg , zgodnie z rysunkiem planu W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
11. Dla terenu **3 MW** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających terenu **1 ZPz**, zgodnie z rysunkiem planu;
12. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
13. Przy zagospodarowaniu terenów **1 MW** i **2 MW** konieczność uwzględnienia istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6,0 m. od osi w/w linii, zgodnie z rysunkiem planu. W obszarze oddziaływania w/w linii obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii 15 kV;
14. Przy zagospodarowaniu terenu **1 MW** konieczność uwzględnienia istniejącej wnętrzowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany lokalizacji w/w obiektu;
15. Przy zagospodarowaniu terenu **1 MW** konieczność uwzględnienia istniejącego ujęcia wody ze strefą ochrony bezpośredniej, zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi (rozdział 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne - Dz.U. Nr 115, poz. 129 z późniejszymi zmianami);
16. Dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy oraz realizację nowych obiektów o wysokości maksimum 12,0 m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu pokrycia, spadkach połaci dachowych do 45° i poziomie posadowienia posadzki parteru maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
17. Dla terenu **4 MW** możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, z dachami o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką 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;
18. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego,
19. Potrzeby parkingowe należy realizować wyłącznie na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny;
20. Należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;

21. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:

    1) 1 miejsce parkingowe na 30 m^2 powierzchni użytkowej usług handlu,
    2) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
    3) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 pow. użytkowej usług innych,
    4) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,

    nie mniej jednak niż w ilości określonej w punktach: a, b lub c;

22. W zakresie odprowadzania wód opadowych z parkingów i placów postojowych – obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;

23. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

24. Każda teren musi posiadać miejsce (np. jako wbudowane w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placykach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;

25. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;

26. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy wykonać z materiałów trwałych (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);

27. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **1 MW** - **4 MW**, ustala się w wysokości 25 %.

§ 9.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 MN - pow. ok. 3,50 ha,
2 MN - pow. ok. 0,88 ha,
3 MN - pow. ok. 0,51 ha,
4 MN - pow. ok. 4,12 ha,
5 MN - pow. ok. 1,37 ha,
6 MN - pow. ok. 0,78 ha,
7 MN - pow. ok. 0,76 ha,
8 MN - pow. ok. 0,87 ha,
9 MN - pow. ok. 1,17 ha,
10 MN - pow. ok. 1,07 ha,
11 MN - pow. ok. 0,38 ha,
12 MN - pow. ok. 0,25 ha,
13 MN - pow. ok. 1,32 ha,
14 MN - pow. ok. 1,33 ha,
15 MN - pow. ok. 3,23 ha,
16 MN - pow. ok. 1,04 ha,
17 MN - pow. ok. 1,01 ha,
18 MN - pow. ok. 3,45 ha,

19 MN - pow. ok. 1,06 ha
20 MN - pow. ok. 1,82 ha
21 MN - pow. ok. 0,70 ha,
22 MN - pow. ok. 0,79 ha,
23 MN - pow. ok. 1,83 ha,
24 MN - pow. ok. 0,86 ha,
25 MN - pow. ok. 1,27 ha,
26 MN - pow. ok. 0,97 ha,
27 MN - pow. ok. 5,16 ha,
28 MN - pow. ok. 0,41 ha,
29 MN - pow. ok. 0,57 ha,
30 MN - pow. ok. 2,02 ha,
31 MN - pow. ok. 3,60 ha,
32 MN - pow. ok. 4,02 ha,
33 MN - pow. ok. 4,18 ha,
34 MN - pow. ok. 2,71 ha,
35 MN - pow. ok. 2,60 ha,
36 MN - pow. ok. 3,06 ha,
37 MN - pow. ok. 1,25 ha,
38 MN - pow. ok. 3,20 ha,
39 MN - pow. ok. 1,55 ha,
40 MN - pow. ok. 8,42 ha,
41 MN - pow. ok. 1,81 ha,
42 MN - pow. ok. 0,72 ha,
43 MN - pow. ok. 4,60 ha,
44 MN - pow. ok. 2,92 ha,
45 MN - pow. ok. 2,63 ha,
46 MN - pow. ok. 0,29 ha,
47 MN - pow. ok. 1,00 ha,
48 MN - pow. ok. 0,10 ha,
49 MN - pow. ok. 0,31 ha,
50 MN - pow. ok. 0,28 ha,
51 MN - pow. ok. 0,90 ha,
52 MN - pow. ok. 0,19 ha,
53 MN - pow. ok. 1,75 ha,
54 MN - pow. ok. 0,09 ha,
55 MN - pow. ok. 0,80 ha,
56 MN - pow. ok. 0,20 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących, takich jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
3. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;
4. Zagospodarowanie 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej
5. Dopuszcza się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych jako wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;

6. Obsługę komunikacyjną poprzez układ dróg publicznych:
   1) istniejących: droga ekspresowa **01 KDS** (w ciągu drogi krajowej nr 10), droga zbiorcza **02 KDZ** (odcinek dotychczasowej drogi krajowej nr 50), drogi lokalne **03 KDL**, **05 KDL**, **012 KDL**, **014 KDL**, **018 KDL** - **022 KDL** i drogi dojazdowe **023 KDD**, **032 KDD**, **033 KDD**, **038 KDD** - **040 DD**, **046 KDD**, **047 KDD** i **050 KDD**;
   2) planowanych: drogi lokalne **04 KDL**, **06 KDL** - **011 KDL**, **013 KDL**, **015 KDL** - **017 KDL**, **020 KDL** i drogi dojazdowe **024 KDD** - **031 KDD**, **034 KDD** - **037 KDD**, **041 KDD** - **045 KDD**, **048 KDD** i **049 KDD**;
7. Obsługę komunikacyjną działek budowlanych na terenie **4 MN** poprzez istniejący na tym terenie układ dróg wewnętrznych, z możliwością jego korekty (przebieg dróg i ich szerokość w liniach rozgraniczających) oraz wydzieleniem nowych dróg wewnętrznych o szerokości minimum 8,0 m w liniach rozgraniczających,
8. Przy zagospodarowaniu terenów **MN** wyznaczonych pod zainwestowanie, położonych pomiędzy drogami a użytkami rolnymi, ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do tych terenów rolnych;
9. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej);
10. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalną powierzchnię wydzielanej działki ustala się na 800 m^2, maksymalną powierzchnię wydzielanej działki na 1500 m^2 a szerokość frontu działki minimum 20,0 m, z zachowaniem tolerancji 20% w zależności od indywidualnych warunków;
11. Nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg w odległości 5,0 i 10,0 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
12. Przy lokalizacji zabudowy na terenach: **8 MN**, **9 MN**, **11 MN**, **12 MN**, **13 MN** i **15 MN**, należy uwzględnić istniejącą aleję lipową stanowiącą pomnik przyrody - ok.135 sztuk lip drobnolistnych rosnących po obu stronach drogi **03 KDL**, pomiędzy drogą **02 KDZ** a terenem zespołu podworskiego **1 ZPz**. Nieprzekraczalna linia zabudowy, od drogi **03 KDL** w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
13. Dla terenów **35 MN**, **37 MN**, **43 MN**, **47 MN** i **53 MN** nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12,0 m od granicy zwartego kompleksu leśnego;
14. Realizację zabudowy mieszkaniowej o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, z dachami o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką 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;
15. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;

16. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;

17. Przy zagospodarowaniu terenów **1 MN**, **22 MN, 23 MN**, **39 MN**, **40 MN** i **41 MN** ustala się konieczność uwzględnienia napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6,0 m. od osi w/w linii, zgodnie z rysunkiem planu. W obszarze oddziaływania w/w linii obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą mocz chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii 15kV;

18. Przy zagospodarowaniu terenów **31 MN** - **34 MN** i **55 MN** ustala się konieczność uwzględnienia napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 19,0 m. w obie strony od osi w/w linii, zgodnie z rysunkiem planu. W obszarze oddziaływania w/w linii obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii 110kV;

19. Lokalizacja zabudowy na terenach **1 MN** i **31 MN** - **34 MN** i **55 MN** (ze względu na wysoki poziom wód gruntowych) musi być poprzedzona badaniami gruntów;

20. Przy zagospodarowaniu terenów **1 MN**, **31 MN** - **34 MN**, **46 MN** i **55 MN** należy uwzględnić istniejący otwarty rów melioracyjny (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 39 pkt. 5 i 6). Dla terenów **1 MN** i **46 MN** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od granicy rowu. Dla terenów **31 MN** - **34 MN** i **55 MN** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 30,0 m od granicy rowu, zgodnie z rysunkiem planu;

21. Przy zagospodarowaniu terenów **39 MN** i **40 MN** ustala się konieczność uwzględnienia istniejących stanowisk archeologicznych. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 30, pkt. 4;

22. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;

23. 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);

24. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:

    1) 1 miejsce parkingowe na 30 m^2 powierzchni użytkowej usług handlu,
    2) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
    3) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 pow. użytkowej usług innych,
    4) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,

    nie mniej jednak niż w ilości określonej w punktach: a, b lub c;

25. W zakresie odprowadzania wód opadowych z parkingów i placów postojowych – obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;

26. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
27. Dla terenów **1 MN**, **31 MN** - **34 MN**, **46 MN** i **55 MN** linię ogrodzeń ustala się w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od krawędzi istniejącego rowu;
28. 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;
29. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów utwardzone materiałami trwałymi (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
30. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **1 MN** - **56 MN**, ustala się w wysokości 25 %.

§ 10.

Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 RM - pow. ok. 0,37 ha,
2 RM - pow. ok. 0,92 ha,
3 RM - pow. ok. 1,81 ha,
4 RM - pow. ok. 0,61 ha,
5 RM - pow. ok. 0,50 ha,
6 RM - pow. ok. 0,77 ha,
7 RM - pow. ok. 0,88 ha,
8 RM - pow. ok. 0,55 ha,
9 RM - pow. ok. 0,47 ha,
10 RM - pow. ok. 0,34 ha,
11 RM - pow. ok. 0,31 ha,
12 RM - pow. ok. 0,64 ha,
13 RM - pow. ok. 0,74 ha,
14 RM - pow. ok. 0,99 ha,
15 RM - pow. ok. 0,14 ha,
16 RM - pow. ok. 0,35 ha,
17 RM - pow. ok. 0,52 ha,
18 RM - pow. ok. 0,65 ha,
19 RM - pow. ok. 0,15 ha,
20 RM - pow. ok. 0,79 ha,
21 RM - pow. ok. 0,32 ha,
22 RM - pow. ok. 0,33 ha,
23 RM - pow. ok. 0,48 ha,
24 RM - pow. ok. 0,32 ha,
25 RM - pow. ok. 0,79 ha,
26 RM - pow. ok. 0,50 ha,
27 RM - pow. ok. 0,24 ha,
28 RM - pow. ok. 0,30 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów na adaptację, rozbudowę i realizację nowej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych o niskim wskaźniku intensywności zabudowy.
2. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
3. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;
4. Zakaz realizacji usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów bezpośrednio związanych z rolnictwem. Wymagana lokalizacja inwestycji o niskiej wodochłonności, nowoczesnych technologiach i małą ilością odpadów i ścieków;
6. 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;
7. Nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg w odległości 5,0 10,0 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
8. Obsługę komunikacyjną poprzez układ dróg publicznych:
    1) istniejących: droga ekspresowa **01 KDS** (w ciągu drogi krajowej nr 10), droga zbiorcza **02 KDZ** (odcinek dotychczasowej drogi krajowej nr 50), drogi lokalne **03 KDL**, **05 KDL**, **012 KDL**, **014 KDL**, **018 KDL** - **022 KDL** i drogi dojazdowe **023 KDD**, **032 KDD**, **033 KDD**, **038 KDD** - **040 DD**, **046 KDD**, **047 KDD** i **050 KDD**;
    2) planowanych: drogi lokalne **04 KDL**, **06 KDL** - **011 KDL**, **013 KDL**, **015 KDL** - **017 KDL**, **020 KDL** i drogi dojazdowe **024 KDD** - **031 KDD**, **034 KDD** - **037 KDD**, **041 KDD** - **045 KDD**, **048 KDD** i **049 KDD**;
9. Realizację zabudowy mieszkaniowej o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, z dachami o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką 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;
10. Zabudowa gospodarcza i inwentarska może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
11. Przy zagospodarowaniu terenów **12 RM** i **13 RM** ustala się konieczność uwzględnienia istniejących stanowisk archeologicznych. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 30 pkt. 4;
12. Przy lokalizacji zabudowy na terenie **2 RM** należy uwzględnić istniejący otwarty rów melioracyjny (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 39 pkt. 5 i 6) - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od granicy w/w rowu;

13. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
14. Przy zagospodarowaniu terenów **15 RM**, **16 RM** i **23 RM** ustala się konieczność uwzględnienia napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6,0 m. od osi w/w linii, zgodnie z rysunkiem planu. W obszarze oddziaływania w/w linii obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii 15kV;
15. Przy zagospodarowaniu terenów **27 RM** i **28 RM** ustala się konieczność uwzględnienia napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 19,0 m. w obie strony od osi w/w linii, zgodnie z rysunkiem planu. W obszarze oddziaływania w/w linii obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii 110kV;
16. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu.
17. 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);
18. W zakresie odprowadzania wód opadowych z parkingów i placów postojowych – obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
19. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
20. Dla terenu **2 RM** linię ogrodzeń ustala się w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od krawędzi istniejącego rowu;
21. Każda działka musi posiadać miejsce (wbudowane w budynek, 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;
22. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów utwardzone materiałami trwałymi (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
23. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11.

Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 U - pow. ok. 0,41 ha,

2 U - pow. ok. 1,34 ha,
3 U - pow. ok. 0,61 ha,
4 U - pow. ok. 2,20 ha,
5 U - pow. ok. 0,36 ha,
6 U - pow. ok. 0,72 ha,
7 U - pow. ok. 0,87 ha,
8 U - pow. ok. 0,60 ha,
9 U - pow. ok. 0,30 ha,
10 U - pow. ok. 0,34 ha,
11 U - pow. ok. 0,59 ha,
12 U - pow. ok. 0,58 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów na realizację usług w zakresie administracji, oświaty, kultury, gastronomii, handlu oraz rzemiosła o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające terenu na realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w powiązaniu z zielenią urządzoną. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; garaże, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy i mała architektura;
3. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki;
4. Dla terenu **8 U** - utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej przebudowy, remontu i rozbudowy. Dla pozostałych terenów - zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej;
5. Zakaz lokalizowania usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
6. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej);
7. Obsługę komunikacyjną poprzez układ dróg publicznych:
   1) istniejących: droga ekspresowa **01 KDS** (w ciągu drogi krajowej nr 10), droga zbiorcza **02 KDZ** (odcinek dotychczasowej drogi krajowej nr 50), drogi lokalne **03 KDL**, **05 KDL**, **012 KDL**, **014 KDL**, **018 KDL** - **022 KDL** i drogi dojazdowe **023 KDD**, **032 KDD**, **033 KDD**, **038 KDD** - **040 DD**, **046 KDD**, **047 KDD** i **050 KDD**;
   2) planowanych: drogi lokalne **04 KDL**, **06 KDL** - **011 KDL**, **013 KDL**, **015 KDL** - **017 KDL**, **020 KDL** i drogi dojazdowe **024 KDD** - **031 KDD**, **034 KDD** - **037 KDD**, **041 KDD** - **045 KDD**, **048 KDD** i **049 KDD**;
8. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 0,10 ha;
9. Zagospodarowanie minimum 15% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
10. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;

11. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, od ulic i sąsiednich terenów w odległości 5,0 m lub 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
12. Przy lokalizacji zabudowy na terenie **4 U** i **6 U**, należy uwzględnić istniejącą aleję lipową stanowiącą pomnik przyrody (ok. 135 sztuk lip drobnolistnych rosnących po obu stronach drogi **03 KDL**, pomiędzy drogą **02 KDZ** a terenem zespołu podworskiego **1 ZPz**. Nieprzekraczalna linia zabudowy, od drogi **03 KDL** w odległości 15,0 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
13. Przy lokalizacji zabudowy na terenach **2 U** i **10 U** należy uwzględnić istniejące otwarte rowy melioracyjne **8 WR** i **9 WR** (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 39 pkt. 5 i 6) - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od granicy w/w rowu;
14. Lokalizacja zabudowy na terenach **2 U** i **10 U** (ze względu na wysoki poziom wód gruntowych) musi być poprzedzona badaniami gruntów;
15. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
16. Realizację zabudowy usługowej o wysokości maksimum 12,0 m (dla terenu **4 U** maksimum 15,0 m) od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu pokrycia nachyleniu połaci dachowych do 40° i poziomie posadowienia posadzki parteru maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
17. Zabudowa garażowa realizowana jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego, w tym także jako kondygnacje podziemne;
18. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych;
19. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
    1) 5 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m^2 pow. użytkowej usług handlu,
    2) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
    3) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 pow. użytkowej usług innych,
    4) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,

    nie mniej jednak niż w ilości określonej w punktach: a, b lub c;
20. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi”, z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
21. W zakresie odprowadzania wód opadowych z parkingów i placów postojowych – obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
22. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
23. Dla terenów **2 U** i **10 U** linię ogrodzeń ustala się w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od krawędzi istniejącego rowu;

24. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek lub zespolona z bryłą budynku usługowego, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
25. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy wykonać z materiałów trwałych (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
26. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **1 U** - **12 U**, ustala się w wysokości 25 %.

§ 12.

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem;

1 U.MN - pow. ok. 3,50 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na realizację usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
3. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki;
4. Zakaz lokalizowania usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej, elementów infrastruktury technicznej i dróg) oraz wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej, handlu typu bazarowego, dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne. Wymagana lokalizacja inwestycji o niskiej wodochłonności, nowoczesnych technologiach i małą ilością odpadów i ścieków;
6. 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;
7. Obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne: istniejąca droga lokalna **03 KDL** oraz planowana droga dojazdowa **041 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu;
8. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym;
   1). minimalna powierzchnia wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową powinna mieć nie mniej niż 1000 m^2 a szerokość frontu działki minimum 20,0 m;
   2). minimalna powierzchnia wydzielanej działki pod zabudowę usługową powinna mieć nie mniej niż 0,25 ha a szerokość frontu działki minimum 25,0 m;
9. Minimum 15% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
10. Nieprzekraczalna linia zabudowy od istniejącej drogi lokalnej **03 KDL** w odległości 10 m, od planowanej drogi dojazdowej **041 KDD** w odległości 5 m od linii rozgraniczających te tereny oraz w odległości 12,0 m od granicy zwartego kompleksu leśnego, zgodnie z rysunkiem planu;

11. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
12. 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;
13. Realizację zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej 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;
14. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
15. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
16. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;
17. 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);
18. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
    1) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m^2 pow. użytkowej usług handlu,
    2) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
    3) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 pow. użytkowej usług innych,
    4) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,

    nie mniej jednak niż w ilości określonej w punktach: a, b lub c;
19. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi”, z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
20. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
21. 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;
22. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów utwardzone materiałami trwałymi (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
23. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 25 %.

§ 13.

Dla terenu usług oraz parkingów, obiektów i urządzeń obsługi komunikacji kołowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 U.KS - pow. ok. 0,24 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na realizację usług oraz parkingów, obiektów i urządzeń obsługi komunikacji kołowej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Zagospodarowanie terenu **1 U.KS** realizowane łącznie z sąsiednim terenem w miejscowości Bońki (teren oznaczony symbolem **2 U.KS** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „BOŃKI – BRODY”) - jako jeden obszar inwestycyjny;
3. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
4. Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usługowej - maksimum 30% powierzchni działki;
5. Zakaz wydzielania działek oraz wykonywania ogrodzeń;
6. 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 w/w zabudowy;
7. Obsługę komunikacyjną poprzez układ dróg publicznych: planowana droga zbiorcza **02 KDZ** (fragment istniejącej drogi krajowej nr 50) oraz drogi lokalne **03 KDL** i **04 KDL**;
8. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
9. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
10. Realizację zabudowy usługowej o wysokości maksimum 15,0 m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu pokrycia, nachyleniu połaci dachowych do 45° i poziomie posadowienia posadzki parteru maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
11. Zabudowa garażowa realizowana jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego, w tym także jako kondygnacje podziemne;
12. Zagospodarowanie minimum 15% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
13. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych (parkingi, place postojowe, place manewrowe itp.) związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych oraz miejsc parkingowych dla pracowników;

14. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:

    1) 5 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m^2 pow. użytkowej usług handlu,
    2) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
    3) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 pow. użytkowej usług innych,
    4) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,

    nie mniej jednak niż w ilości określonej w punktach: a, b lub c;

15. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „ zielone parkingi ” z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
16. Zagospodarowanie minimum 15% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
17. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek lub zespolona z bryłą budynku usługowego, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
18. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
19. W zakresie odprowadzania wód opadowych z parkingów i placów postojowych – obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
20. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 25 %.

§ 14.

Dla terenów usług, składów, magazynów i produkcji, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 U.P - pow. ok. 3,20 ha,
2 U.P - pow. ok. 2,69 ha,
3 U.P - pow. ok. 3,52 ha,
4 U.P - pow. ok. 1,77 ha,
5 U.P - pow. ok. 10,09 ha,
6 U.P - pow. ok. 12,70 ha,
7 U.P - pow. ok. 9,02 ha,
8 U.P - pow. ok. 12,10 ha,
9 U.P - pow. ok. 8,67 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów na realizację usług, składów, magazynów i produkcji o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Dla terenów **1 U.P** - **5 U.P** - utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
3. Dla terenów **1 U.P**, **3 U.P**, **7 U.P** - **10 U.P** dopuszcza się możliwość lokalizacji funkcji mieszkaniowej dla właściciela działki;
4. Utrzymanie istniejących podziałów na działki budowlane oraz możliwość korekt i nowych podziałów nieruchomości zgodnie z ustaleniami planu;

5. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej, takich jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
6. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki;
7. Możliwość łączenia działek w jedną działkę budowlaną;
8. Wymagana lokalizacja inwestycji o niskiej wodochłonności, nowoczesnych technologiach i małą ilością odpadów i ścieków;
9. 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;
10. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 0,20 ha a szerokość frontu działki minimum 30,0 m;
11. Obsługę komunikacyjną poprzez układ dróg publicznych:
    1) istniejących: droga ekspresowa **01 KDS** (w ciągu drogi krajowej nr 10), droga zbiorcza **02 KDZ** (odcinek dotychczasowej drogi krajowej nr 50), drogi lokalne **03 KDL**, **05 KDL**, **014 KDL**, **018 KDL**, **019 KDL**, drogi dojazdowe **023 KDD** i **047 KDD** oraz częściowo **032 KDD** i **033 KDD**;
    2) planowanych: drogi lokalne **04 KDL**, **06 KDL** – **012 KDL**, **015 KDL** – **017 KDL** oraz w części drogi dojazdowe **032 KDD** i **033 KDD**;
12. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej dróg i sąsiednich terenów, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
13. Lokalizacja zabudowy na terenach **6 U.P** - **9 U.P** ze względu na wysoki poziom wód gruntowych musi być poprzedzona badaniami gruntów;
14. Dla terenów **8 U.P** i **9 U.P** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 30,0 m od linii rozgraniczającej terenu rowu **3 WR** - **5 WR**, zgodnie z rysunkiem planu.
15. Przy zagospodarowaniu terenów **6 U.P** - **9 U.P** należy uwzględnić istniejące otwarte rowy melioracyjne (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 39 pkt. 5 i 6) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 10,0 m od granicy w/w rowu;
16. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
17. Przy lokalizacji zabudowy na terenach **2 U.P**, **7 U.P**, **8 U.P** i **10 U.P** konieczność uwzględnienia istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV wraz z obszarem jej oddziaływania (zgodnie z rysunkiem planu). W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości 6,0m w obie strony od osi linii) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany;

18. Przy zagospodarowaniu terenu **5 U.P** konieczność uwzględnienia istniejącej wnętrzowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany lokalizacji w/w obiektu;
19. Możliwość lokalizacji nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na terenach **U.P** w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
20. Przy lokalizacji zabudowy na terenach **7 U.P**, **8 U.P** i **10 U.P** konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia. Nieprzekraczalna linia zabudowy od w/w rurociągów w odległości 15,0 m od osi gazociągów, zgodnie z rysunkiem planu. Lokalizacja zabudowy, infrastruktury technicznej oraz zadrzewień i zakrzywień w pasie terenu po 40,0 m w obie strony od osi w/w gazociągów musi być zaopiniowana przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie;
21. Przy zagospodarowaniu terenów **8 U.P** i **10 U.P** konieczność uwzględnienia istniejących zespołów zieleni leśnej (tereny **6 ZL** i **7 ZL**);
22. Realizację zabudowy usługowej lub produkcyjnej o maksymalnej wysokości 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia i nachyleniu połaci dachowych do 45°;
23. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;
24. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
    1) 5 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m^2 pow. użytkowej usług handlu,
    2) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
    3) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 pow. użytkowej usług innych,
    4) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,

    nie mniej jednak niż w ilości określonej w punktach: a, b lub c;
25. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „ zielone parkingi” z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
26. W zakresie odprowadzania wód opadowych z parkingów i placów postojowych – obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
27. Zagospodarowanie minimum 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
28. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
29. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placykach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
30. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy wykonać z materiałów trwałych (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
31. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się możliwość funkcjonowania istniejącej zabudowy;

32. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **1 U.P** - **9 U.P** ustala się w wysokości 25 %.

§ 15.

Dla terenu składów, magazynów i produkcji, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 P - pow. ok. 2,04 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na realizację składów, magazynów i produkcji o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki;
3. Utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
4. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
5. 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;
6. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących dróg publicznych:
   - droga zbiorcza **02 KDZ** (w ciągu obecnej drogi krajowej nr 50),
   - drogi lokalne: **03 KDL**, **018 KDL** i **019 KDL**, zgodnie z rysunkiem planu;
7. Zagospodarowanie minimum 15% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
8. Nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi lokalnej: **03 KDL** w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu , zgodnie z rysunkiem planu;
9. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
10. Obowiązek uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu przebiegu istniejących otwartych rowów melioracyjnych (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 39 pkt 5 i 6) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od terenu rowu **8 WR**, zgodnie z rysunkiem planu;
11. Realizację zabudowy usługowej lub produkcyjnej o maksymalnej wysokości 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia i nachyleniu połaci dachowych do 45°;
12. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;
13. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „ zielone parkingi” z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;

14. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
    1) 5 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100 m^2 pow. użytkowej usług handlu,
    2) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
    3) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100 m^2 pow. użytkowej usług innych,
    4) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,

    nie mniej jednak niż w ilości określonej w punktach: a, b lub c;
15. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów. Linię ogrodzeń w sąsiedztwie istniejących otwartych rowów melioracyjnych ustala się w odległości nie mniejszej niż 3,0 m od ich krawędzi;
16. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placykach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
17. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy wykonać z materiałów trwałych (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
18. W zakresie odprowadzania wód opadowych z parkingów i placów postojowych – obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
19. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 25 %.

§ 16.

Dla terenu parkingów, obiektów i urządzeń obsługi komunikacji kołowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1KS - pow. ok. 0,25 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - obiekty i urządzenia obsługi komunikacji kołowej z miejscami postojowymi dla samochodów;
2. Możliwość wydzielenia parkingu dla samochodów osobowych z obsługą komunikacyjną od publicznej drogi lokalnej **03 KDL**;
3. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
4. Zagospodarowanie minimum 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
5. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy wykonać z materiałów trwałych (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
6. W zakresie odprowadzania wód opadowych z parkingów i placów postojowych – obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 25%.

§ 17.

Dla terenów upraw rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 R - pow. ok. 21,76 ha,
2 R - pow. ok. 9,62 ha,
3 R - pow. ok. 8,50 ha,
4 R - pow. ok. 13,73 ha,
5 R - pow. ok. 34,70 ha,
6 R - pow. ok. 2,21 ha,
7 R - pow. ok. 10,14 ha,
8 R - pow. ok. 23,30 ha,
9 R - pow. ok. 8,33 ha,
10 R - pow. ok. 12,25 ha,
11 R - pow. ok. 50,41 ha,
12 R - pow. ok. 16,50 ha,
13 R - pow. ok. 7,41 ha,
14 R - pow. ok. 7,04 ha,
15 R - pow. ok. 31,80 ha,
16 R - pow. ok. 7,70 ha,
17 R - pow. ok. 2,10 ha,
18 R - pow. ok. 5,69 ha,
19 R - pow. ok. 19,20 ha,
20 R - pow. ok. 18,60 ha,
21 R - pow. ok. 1,46 ha,
22 R - pow. ok. 1,49 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - pod uprawy polowe, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz naturalną zieleń wzdłuż cieków wodnych, dróg itp.
2. Dopuszcza się lokalizację:
   1) obiektów gospodarczych związanych z hodowlą i produkcją rolną, w tym możliwość lokalizacji nowych siedlisk rolniczych,
   2) zbiorników wodnych,
   3) urządzeń melioracji i małej retencji i urządzeń przeciwpowodziowych,
   4) terenów zieleni i ogródków działkowych,
   5) dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
   6) sieciowych elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa;
3. Przy zagospodarowaniu terenów **12 R**, **15 R** i **16 R** - obowiązek uwzględnienia istniejących stanowisk archeologicznych. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 30, pkt. 4;
4. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 39, pkt. 5 i 6 - w szczególności dotyczy to rowów: **7 WR**, **8 WR**, **11 WR** -**14 WR**;

5. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4kV, SN 15 kV, WN 110 kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
6. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 18.

Dla terenu upraw ogrodniczych, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1RO - pow. ok. 1,50 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - pod istniejące uprawy ogrodnicze:
2. Dopuszcza się lokalizację:
   1) terenów zieleni i ogródków działkowych,
   2) sieciowych elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa.
3. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV;
4. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 19.

Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 ZL - pow. ok. 6,68 ha,
2 ZL - pow. ok. 101,12 ha,
3 ZL - pow. ok. 32,80 ha,
4 ZL - pow. ok. 0,60 ha,
5 ZL - pow. ok. 0,90 ha,
6 ZL - pow. ok. 0,27 ha,
7 ZL - pow. ok. 1,06 ha,
8 ZL - pow. ok. 1,36 ha,
9 ZL - pow. ok. 0,37 ha,
10 ZL - pow. ok. 6,67 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów – lasy i zadrzewienia;
2. Utrzymanie istniejących kompleksów leśnych;
3. Gospodarkę na terenach lasów zgodnie z planami urządzenia lasów;
4. Na terenach lasów dopuszcza się możliwość:
   1) lokalizację obiektów związanych z gospodarką leśną i eksploatacją lasów;
   2) urządzania ciągów spacerowych i szlaków turystycznych;
   3) lokalizację niezbędnych elementów liniowych infrastruktury technicznej;
   4) utrzymanie istniejących oczek wodnych i łąk śródleśnych;

5. Przy zagospodarowaniu terenu **2 ZL** obowiązek uwzględnienia istniejącego pomnika przyrody - w postaci dwóch dębów szypułkowych;
6. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 20.

Dla terenu zieleni nieurządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 Z - pow. ok. 0,14 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - zieleń nieurządzona (nawierzchnie trawiaste, krzewy i zadrzewienia)
2. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność zachowania istniejącego zespołu zieleni wysokiej;
3. Możliwość realizacji połączenia komunikacyjnego pomiędzy drogami lokalnymi **018 KDL** i **019 KDL**, jako kontynuacji drogi dojazdowej **038 KDD**;
4. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy;
5. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 21.

Dla terenów zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 ZP - pow. ok. 0,18 ha,
2 ZP - pow. ok. 0,36 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - publiczna zieleń urządzona o charakterze zielonego skweru, parku z zielenią wysoką na obrzeżach i ogólnodostępnym, otwartym placem publicznym w części środkowej zespołu.
2. Dopuszcza się lokalizację w poziomie terenu funkcji usługowej o charakterze czasowym: pikniki, wystawy, kiermasze, pokazy, plenery, widowiska, spektakle itp.), bez możliwości realizacji trwałych, stałych obiektów kubaturowych i na warunkach uzgodnionych z właściwymi władzami samorządowymi;
3. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
4. Zakaz realizacji usług uciążliwych;
5. Zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;
6. Zakaz wydzielania działek i wykonywania ogrodzeń;
7. Możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych.
8. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);

9. Zagospodarowanie minimum 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
10. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 22.

Dla terenu zabytkowego parku podworskiego, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 ZPz - pow. ok. 6,58 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – istniejący zabytkowy Zespół Podworski w Skarżynie (murowany dwór, park i warstwa kulturowa) wpisany (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Ciechanowie z dnia 16 czerwca 1997 roku) jako dobro kultury do Rejestru Zabytków Województwa Mazowieckiego pod numerem 245);
2. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być prowadzone w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i realizowane zgodnie z jego warunkami;
3. Konieczność ochrony zieleni parkowej i istniejących obiektów oraz możliwość wprowadzenia funkcji mieszkaniowej, przy zachowaniu ustaleń w pkt. 2;
4. Dopuszcza się realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej, takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, mała architektura;
5. Dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej o charakterze czasowym: pikniki, wystawy, kiermasze, pokazy, widowiska, spektakle, plenery itp.), bez możliwości realizacji trwałych, stałych obiektów kubaturowych i na warunkach uzgodnionych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
6. Przy zagospodarowaniu terenu parku konieczność uwzględnienia istniejącego i funkcjonującego ujęcia i hydroforni, wraz ze strefami bezpośredniej i pośredniej ochrony sanitarnej, zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi (rozdział 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne – Dz.U. Nr 115, poz. 129, z późniejszymi zmianami);
7. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejące podziemne urządzenia melioracji wodnych (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 39 pkt. 5 i 6);
8. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących dróg publicznych:
   - droga lokalna **03 KDL**;
   - droga dojazdowa **047 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu;
9. Możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
10. Zakaz wydzielania działek;
11. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 23.

Dla terenu wód powierzchniowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 WS - pow. ok. 0,40 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – fragment rzeki Żurawianki;
2. Możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych związanych z gospodarką wodną;
3. Wszelkie działania inwestycyjne związane z rzeką muszą być poprzedzone pozwoleniem wodno-prawnym oraz być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi (w szczególności z ustawą Prawo ochrony środowiska), w porozumieniu i na warunkach Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej;
4. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 24.

Dla terenów urządzeń melioracyjnych, oznaczonych symbolami:

1 WR - pow. ok. 0,22 ha,
2 WR - pow. ok. 0,17 ha,
3 WR - pow. ok. 0,37 ha,
4 WR - pow. ok. 0,06 ha,
5 WR - pow. ok. 0,10 ha,
6 WR - pow. ok. 0,07 ha,
7 WR - pow. ok. 0,23 ha,
8 WR - pow. ok. 0,56 ha,
9 WR - pow. ok. 0,54 ha,
10 WR - pow. ok. 0,33 ha,
11 WR - pow. ok. 0,15 ha,
12 WR - pow. ok. 0,22 ha,
13 WR - pow. ok. 0,67 ha,
14 WR - pow. ok. 0,35 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - zachowanie i utrzymanie istniejących odkrytych rowów melioracyjnych;
2. Wszelkie działania związane z przebudową i modernizacją w/w rowów melioracyjnych muszą być prowadzone w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych, uwzględniając ustalenia zawarte w § 39 pkt. 5 i 6;
3. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 25.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych w planie na cele komunikacji (**KDS**, **KDZ**, **KDL** i **KDD**) - patrz rozdział VII **KOMUNIKACJA**.

R O Z D Z I A Ł III

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 26.

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:
   1) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
   2) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

§ 27.

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego;

1. Zachowanie utrwalonych elementów zagospodarowania przestrzennego, w tym układu drogowego i trwałej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz uzupełnienia terenów w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi o brakujące elementy zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale II;
2. Zapewnienie ścisłego powiązania funkcjonalnego i komunikacyjnego wschodniego fragmentu miejscowości z przyległymi terenami usługowo - mieszkaniowymi w sąsiedniej miejscowości Bońki, poprzez układ istniejących i planowanych dróg publicznych;
3. Zapewnienie połączenia komunikacyjnego z regionem poprzez powiązanie układu dróg publicznych na terenie objętym planem z drogami krajowymi nr 7,10 i 50 oraz drogą powiatową nr 3057W poprzez planowany przebieg drogi nr 10 (droga ekspresowa **01 KDS**) oraz drogę zbiorczą **02 KDZ;**
4. Nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, zachować ukształtowane linie zabudowy, nawiązywać gabarytami, formą, detalem architektonicznymi i kolorystyką do istniejących obiektów;
5. Sytuowanie budynków w odległości wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, a pozostałych obiektów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
6. Zachowanie skali i charakteru sąsiedniej zabudowy;
7. Możliwość kształtowania przestrzeni o charakterze ogólnodostępnym na terenach oznaczonych symbolami: **1 U.KS**, **3 U** - **12 U**, **1 U.MN**, **1 Z**, **1 ZP** i **2 ZP**;

8. Przekształcenie wskazanych w planie terenów w kierunku zgodnym z jego ustaleniami;
9. Działania porządkujące w zakresie ujednolicenia elementów przestrzeni (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleń, mała architektura);
10. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej. Za dostęp do drogi publicznej uważa się takie ukształtowanie działki budowlanej, które umożliwia prawidłowy wjazd na działkę budowlaną z terenu drogi publicznej bezpośrednio, poprzez drogi wewnętrzne, lub w inny sposób zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami, warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.
11. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej gminy, urządzenia melioracji, drogi wewnętrzne, place publiczne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego. Wszelkie zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację tych obiektów i urządzeń;
12. Obiekty i urządzenia na każdym terenie funkcjonalnym należy realizować w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami określonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego;
13. Określa się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
    1) 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;
    2) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
    3) zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2m² na jeden znak lub reklamę;
    4) zakaz lokalizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych na budynkach o powierzchni przekraczającej 2m² na jeden znak lub reklamę;
    5) reklama i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;
    6) lokalizacja wszelkich reklam oraz znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni większej niż 0,5m² wymaga uzgodnienia z właściwymi organami Urzędu Gminy;
    7) 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

§ 28.

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć (instalacji) mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych, nie związanych z funkcją danego obszaru, z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska;
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.
3. Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
4. Obowiązek realizacji płyt obornikowych i zbiorników na gnojowicę maksymalnego gospodarstwach prowadzących hodowlę zwierząt w celu ochrony przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i gruntowych;
5. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
6. Ochronę istniejących cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać w porozumieniu i na warunkach zarządcy urządzeń melioracyjnych;
7. Zakaz usuwania, niszczenia i uszkadzania drzew, krzewów, zadrzewień i zakrzewień spełniających szereg funkcji ekologicznych;
8. Zasadę maksymalnego stosowania zadrzewień i zakrzewień na wyznaczonych planem terenach, w ich części biologicznie czynnej.
9. Ochronę istniejących lasów i gruntów leśnych;
10. Obowiązek maksymalnego nasycania terenów zróżnicowaną roślinnością a w przypadku niezbędnej wycinki drzew - wprowadzanie nasadzeń rekompensujących ubytki w drzewostanie
11. Zakaz realizacji nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 20,0 m od granicy zwartego kompleksu leśnego;
12. Stosowanie w nowych i przebudowywanych obiektach proekologicznych systemów cieplnych, które nie powodują emisji szkodliwych substancji do środowiska;

§ 29.

W zakresie ochrony i kształtowania systemu przyrodniczego ustala się:

1. Ochronę alei lipowej w drodze **03 KDL**, stanowiącej pomnik przyrody – ok. 135 sztuk lip drobnolistnych rosnących po obu stronach drogi;
2. Utrzymanie i rozbudowę systemu przyrodniczego w ramach terenów zieleni towarzyszącej innym funkcjom na poszczególnych terenach i działkach budowlanych - ogrody przydomowe i zieleń przydrożna;
3. Utrzymanie istniejących rzek, cieków i otwartych rowów (oznaczonych w planie symbolem **WR**) wraz z towarzyszącą im zielenią jako elementów systemu przyrodniczego dla tego terenu;
4. 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;
5. Ochronę, utrzymywanie i uzupełnianie istniejących lasów, skupisk zieleni śródpolnej, przyzagrodowej i w rejonie cieków wodnych;
6. Ochronę i otoczenie opieką starodrzewu (okazałych, starych drzew lub zespołów i grup drzew i krzewów o wysokiej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, występujących np. przy zagrodach, drogach, ciekach wodnych itp.);
7. Zakaz wycinania istniejących drzew, z dopuszczeniem wycinki jedynie pod inwestycje liniowe infrastruktury technicznej lub ze względu bezpieczeństwa;
8. Przeznaczenie nieutwardzonej powierzchni terenu działek budowlanych na urządzenie zieleni: zadrzewienia, zakrzewienia, grupy zieleni, pojedyncze drzewa oraz zieleń niska.

R O Z D Z I A Ł V

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 30.

W zakresie ochrony dóbr kultury ustala się:

1. Ochronę terenu zabytkowego zespołu podworskiego w Skarżynie (murowany dwór, park i warstwa kulturowa), wpisanego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Ciechanowie (decyzja z dnia 16 czerwca 1997 roku) jako dobro kultury do Rejestru Zabytków Województwa Mazowieckiego pod numerem 245), oznaczonego w planie symbolem **1 ZPz**;
2. Ochronę alei lipowej w drodze **03 KDL** jako elementu zespołu podworskiego w Skarżynie, stanowiącej jednocześnie pomnik przyrody – ok. 135 sztuk lip drobnolistnych rosnących po obu stronach drogi;
3. Wszelkie działania inwestycyjne dotyczące obiektów wymienionych w punkcie 1 i 2 należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

4. Ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne nr ewid. AZP: 49-60/1,1 i 49-60/2,3 na terenach: **39 MN**, **40 MN**, **12 RM**, **13 RM**, **12 R**, **15 R**, **16 R**, **020 KDL**, **038 KDD** i **039 KDD**) określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerem właściwego stanowiska archeologicznego.

   Na obszarze ww. stanowisk ustala się:

   1) Obowiązek uzyskania przez inwestora, od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi) uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;

   2) Obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;

   3) Obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;

   4) Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.

5. Ochronę krzyży i figurek przydrożnych.

R O Z D Z I A Ł VI

KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

§ 31.

1. Nadanie charakteru przestrzeni publicznej istniejącej alei lipowej (pomnik przyrody) w ciągu drogi lokalnej **03 KDL** w powiązaniu z sąsiednimi terenami usługowymi - poprzez modernizację nawierzchni, realizację chodników i oświetlenia;
2. Utworzenie w granicach terenów **1 ZP** i **2 ZP** przestrzeni publicznej o charakterze zielonego skweru, parku z zielenią wysoką na obrzeżach i ogólnodostępnym, otwartym placem publicznym w części środkowej zespołu.
3. Dopuszcza się możliwość realizacji w granicach terenów **1 ZP** i **2 ZP** funkcji usługowej o charakterze czasowym, takiej jak: pikniki, wystawy, kiermasze, pokazy, plenery, widowiska, spektakle itp
4. Dopuszcza się możliwość kształtowania na terenach **U** przestrzeni publicznych w powiązaniu z funkcją usługową.

R O Z D Z I A Ł VII

KOMUNIKACJA

§ 32.

Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:

1. **KDS** - droga ekspresowa klasy S;
2. **KDZ** - drogi zbiorcze klasy Z;
3. **KDL** - drogi lokalne klasy L;
4. **KDD -** drogi dojazdowe klasy D.

§ 33.

Dla terenów dróg publicznych, ustala się:

1. Przeznaczenie na urządzenie dróg publicznych;
2. Powiązanie komunikacyjnego z regionem poprzez powiązanie układu dróg publicznych na terenie objętym planem z drogami krajowymi nr 7,10 i 50 oraz drogą powiatową nr 3057W, na bezkolizyjnych węzłach drogowych;
3. Planowany przebieg drogi ekspresowej **01 KDS** w ciągu istniejącej drogi krajowej nr 10 (poszerzenie pasa drogowego);
4. Planowany nowy przebieg drogi krajowej nr 50 (droga główna ruchu przyspieszonego **02 KDGP** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bońki i Brody) - na odcinku od węzła „Siedlin” do miejsca włączenia w istniejącą drogę krajową nr 50 na terenie wsi Jeżewo;
5. Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);
6. Tereny dróg muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi;
7. Drogi powinny być wyposażone w chodnik lub pobocza utwardzone;
8. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
9. Docelowo wyposażenie w kanalizację deszczową. Tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej muszą być wyposażone w tę kanalizację a zrzuty wód opadowych powinny posiadać urządzenia podczyszczające;
10. Przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrznych linii elektroenergetycznych, sieci wodociągowej, linii telekomunikacyjnej itp.), dróg, cieków wodnych i rowów melioracyjnych. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;

11. Przy zagospodarowaniu terenów dróg **020 KDL**, **038 KDD** i **039 KDD** - obowiązek uwzględnienia istniejących stanowisk archeologicznych. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 30, pkt. 4;
12. Przy zagospodarowaniu terenów dróg należy uwzględnić istniejące podziemne urządzenia melioracji wodnych (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 39 pkt. 5 i 6);
13. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 34.

Dla terenu drogi publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 KDS – pow. ok.4,65 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na urządzenie planowanej drogi publicznej o klasie ekspresowej (ulica dwujezdniowa klasy S, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości ok. 25,0 m w liniach rozgraniczających (linia rozgraniczająca w/w drogi w odległości 40,0 m od osi istniejącej drogi krajowej nr 10) na realizację przebiegu drogi publicznej o klasie ekspresowej wraz z planowanymi drogami serwisowymi do obsługi terenów przyległych;
3. W przypadku nie wykorzystania całości wyznaczonego terenu dla realizacji planowanej drogi ekspresowej **01 KDS** plan ustala możliwość przeznaczenia pozostałego terenu na poszerzenie terenów przyległych;
4. Realizacja planowanej drogi **01 KDS** w sposób zapewniający bezpieczne przejścia dla ludzi i zwierząt oraz lokalizację (w przypadku takiej konieczności) urządzeń ochrony środowiska – ekrany akustyczne i zieleń izolacyjna.

§ 35.

Dla terenu drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem:

02 KDZ - pow. ok. 4,15 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na urządzenie drogi publicznej o klasie zbiorczej (ulica jednojezdniowa klasy Z, z dwoma pasami ruchu);
2. Zagospodarowanie terenu **02 KDZ** o szerokości ok. 25,0 m w liniach rozgraniczających (fragment istniejącej drogi krajowej nr 50 do miejsca włączenia w planowany odcinek drogi krajowej nr 50 (droga główna ruchu przyspieszonego **KDGP**) na terenie wsi Jeżewo, docelowo jako publicznej drogi zbiorczej klasy Z;
3. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 6,0 m;
4. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
5. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych, chodników, i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 36.

Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami:

03 KDL - pow. ok. 4,59 ha,
04 KDL - pow. ok. 0,06 ha,
05 KDL - pow. ok. 0,10 ha,
06 KDL - pow. ok. 0,26 ha,
07 KDL - pow. ok. 0,26 ha,
08 KDL - pow. ok. 0,15 ha,
09 KDL - pow. ok. 0,32 ha,
010 KDL - pow. ok. 0,41 ha,
011 KDL - pow. ok. 0,46 ha,
012 KDL - pow. ok. 0,27 ha,
013 KDL - pow. ok. 0,95 ha,
014 KDL - pow. ok. 0,55 ha,
015 KDL - pow. ok. 1,40 ha,
016 KDL - pow. ok. 0,60 ha,
017 KDL - pow. ok. 1,41 ha,
018 KDL - pow. ok. 1,09 ha,
019 KDL - pow. ok. 0,86 ha,
020 KDL - pow. ok. 1,01 ha,
021 KDL - pow. ok. 1,99 ha,
022 KDL - pow. ok. 0,72 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na urządzenie dróg publicznych o klasie lokalnej (ulice jednojezdniowe klasy L, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie terenów z przeznaczeniem na realizację nowych dróg o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających (**04 KDL**, **06 KDL** - **011 KDL**, **013 KDL**, **15 KDL** - **17 KDL** oraz część drogi **20 KDL**), zgodnie z rysunkiem planu;
3. Wyznaczenie terenów umożliwiającego adaptację istniejących dróg (**03 KDL**, **05 KDL**, **012 KDL**, **014 KDL**, **018 KDL**, **021 KDL**, **022 KDL** i część **020 KDL**) jako dróg publicznych klasy L o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Wyznaczenie na przebiegu drogi **03 KDL**, w miejscu skrzyżowania z drogami lokalnymi **018 KDL** i **021 KDL** terenu przeznaczonego na realizację małego ronda o średnicy zewnętrznej minimum 25,0m;
5. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających, umożliwiającego realizację drogi **014 KDL** jako drogi publicznej klasy L, zgodnie z rysunkiem planu;
6. Zagospodarowanie terenu **019 KDL** o szerokości 15,0 - 20,0 m w liniach rozgraniczających, docelowo jako publicznej drogi lokalnej;
7. Na terenie drogi lokalnej **017 KDL** (w miejscu jej poszerzenia przy skrzyżowaniu z drogą **015 KDL** i w sąsiedztwie granicy gminy) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV z miejscami postojowymi dla samochodów;
8. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 6,0 m;
9. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;

10. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych chodników i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 37.

Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych w planie symbolami:

023 KDD - pow. ok. 0,06 ha,
024 KDD - pow. ok. 0,26 ha,
025 KDD - pow. ok. 0,44 ha,
026 KDD - pow. ok. 0,05 ha,
027 KDD - pow. ok. 0,41 ha,
028 KDD - pow. ok. 0,05 ha,
029 KDD - pow. ok. 0,26 ha,
030 KDD - pow. ok. 0,05 ha,
031 KDD - pow. ok. 0,06 ha,
032 KDD - pow. ok. 1,02 ha,
033 KDD - pow. ok. 0,72 ha,
034 KDD - pow. ok. 0,45 ha,
035 KDD - pow. ok. 0,50 ha,
036 KDD - pow. ok. 0.68 ha,
037 KDD - pow. ok. 0,26 ha,
038 KDD - pow. ok. 1,26 ha,
039 KDD - pow. ok. 1,03 ha,
040 KDD - pow. ok. 0,82 ha,
041 KDD - pow. ok. 1,08 ha,
042 KDD - pow. ok. 0,43 ha,
043 KDD - pow. ok. 0,70 ha,
044 KDD - pow. ok. 0,31 ha,
045 KDD - pow. ok. 0,35 ha,
046 KDD - pow. ok. 0,60 ha,
047 KDD - pow. ok. 0,68 ha,
048 KDD - pow. ok. 0,10 ha,
049 KDD - pow. ok. 0,67 ha,
050 KDD - pow. ok. 1,24 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów na urządzenie dróg publicznych o klasie dojazdowej (ulice jednojezdniowe klasy D, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie terenów z przeznaczeniem na realizację nowych dróg o szerokości 12,0 m (**024 KDD** - **029 KDD**, **041 KDD** i **042 KDD**) i 10,0 m (**030 KDD**, **031 KDD**, **034 KDD** - **037 KDD**, **040 KDD, 043 KDD** - **045 KDD** i **048 KDD** - **050 KDD**) w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Wyznaczenie terenów umożliwiającego adaptację istniejących dróg jako dróg publicznych klasy D o szerokości 12,0 m (**033 KDD**, **038 KDD** i **039 KDDD**), 10,0 m (**040 KDD**, **050 KDD** i część **032 KDD**) i 8,0 m (**046 KDD**) w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Adaptacja istniejącej drogi **047 KDD** jako drogi publicznej klasy D o szerokości minimum 10,0 m w liniach rozgraniczających;

5. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających, umożliwiającego realizację drogi **023 KDD** jako drogi publicznej klasy D, zgodnie z rysunkiem planu;
6. Wyznaczenie na przebiegu drogi **032 KDD** (na odcinku wzdłuż drogi **02 KDZ**) pasa terenu o szerokości ok. 16,0 m, z linią rozgraniczającą w odległości 25,0 m od krawędzi jezdni drogi **02 KDZ**;
7. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 5,0 m;
8. Wyposażenie dróg w chodniki lub pobocza utwardzone.

§ 38.

Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oraz tereny dróg wewnętrznych i ewentualnych ciągów pieszo-jezdnych można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi. W istniejącej zabudowie dopuszcza się wewnętrzne drogi dojazdowe o szerokości 6,0 i 8,0 m w liniach rozgraniczających. Dojazd do maksimum trzech działek budowlanych dopuszcza się drogą o szerokości 6,0 m w liniach rozgraniczających.

R O Z D Z I A Ł VIII

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

§ 39.

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:
   1) wodociągową,
   2) kanalizacji sanitarnej,
   3) kanalizacji deszczowej,
   4) elektroenergetyczną,
   5) gazową,
   6) telekomunikacyjną.
2. Utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, z możliwością jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
3. Planowane urządzenia infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, od istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu z zarządcą ulic i pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych. W szczególnych 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;

4. Realizacja poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej musi być poprzedzona wykonaniem kompleksowego projektu technicznego uwzględniającego wzajemne wymagane odległości między sieciami, który zakłada kompleksowe wyposażenie poszczególnych ulic (przewidziane w planie elementy infrastruktury technicznej, nawierzchnie, chodniki, oświetlenie) przekazywanych do użytkowania;
5. Wszelkie działania związane z przebudową i modernizacją urządzeń melioracyjnych (projekt i jego realizacja) na terenie objętym planem muszą być prowadzone w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych;
6. Dla terenów położonych w granicach zasięgu istniejących urządzeń melioracyjnych w ramach zadania inwestycyjnego „ PGR Skarżyn ” (tereny oznaczone symbolami: **1 MN**, **3 MN** - **22 MN**, **46 MN**, **2 RM**, **3 RM**, **6 RM**, **7 RM**, **2 U** - **4 U**, **1 ZP**, **03 KDL**, **06 KDL** - **013 KDL**, **024 KDD** - **031 KDD** i **038 KDD** plan ustala:
   1) na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie;
   2) projekt budowlany planowanej inwestycji, przed wydaniem pozwolenia na budowę, winien być uzgodniony z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Oddział w Ciechanowie, Inspektorat WZMiUW w Płońsku.
   3) obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących odkrytych rowów odwadniających (w szczególności dotyczy to rowów: **3 WR** - **8 WR** oraz **11 WR** - **14 WR**;
   4) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do istniejących rowów otwartych w odległości mniejszej niż 1,50 m od krawędzi rowu, a także zakazywania i uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
   5) możliwość lokalizowania obiektów kubaturowych w odległości nie mniejszej niż 5,0 m od granicy rowu (dla rowów **7 WR** i **8 WR** w odległości nie mniejszej niż 10,0 m a dla rowów **3 WR** - **6 WR** w odległości nie mniejszej niż 30,0 m od ich granicy), zgodnie z rysunkiem planu.
7. Zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej w sąsiedztwie sieci wodociągowej, na warunkach ustalonych z zarządca sieci. Każda działka musi posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
8. Przy zagospodarowaniu terenów **1 MW** i **1 ZPz** konieczność uwzględnienia istniejących i funkcjonujących ujęć wody (na terenie **1 ZPz** łącznie z hydrofornią) wraz ze strefami bezpośredniej i pośredniej ochrony sanitarnej, zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi (rozdział 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne - Dz.U. Nr 115, poz. 129 z późniejszymi zmianami);
9. Odprowadzenie ścieków poprzez planowaną w drogach sieć kanalizacji sanitarnej do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i rodzaju zabudowy, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci.

10. Do czasu budowy sieci kanalizacyjnej utylizacja ścieków poprzez realizację indywidualnych, bezodpływowych, okresowo opróżnianych zbiorników ścieków lub przydomowych oczyszczalni ścieków, stosownie do odpowiednich przepisów odrębnych;
11. Ścieki docelowo odprowadzane do miejskiej oczyszczalni ścieków w Płońsku lub innej wskazanej przez Wójta Gminy Płońsk;
12. Usuwanie odpadów stałych na wysypisko śmieci w sposób i na warunkach określonych indywidualnie przez gminne służby komunalne;
13. 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;
14. Gospodarka odpadami – konieczność segregacji odpadów w ramach poszczególnych działek (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;
15. Odprowadzenie wód opadowych docelowo do gminnego systemu kanalizacji deszczowej, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci;
16. Obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny. Do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się tymczasowe studnie chłonne lub inne rozwiązania techniczne zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi (w tym zrzut ścieków opadowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej);
17. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nie powodujących zanieczyszczenia wód opadowych - powierzchniowo w granicach działki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Ilość wód deszczowych odprowadzanych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności;
18. Zrzuty wód deszczowych wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;
19. Każda działka budowlana i budynek muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej w sposób umożliwiający pobór energii elektrycznej zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
20. Możliwość lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1 U.P**, **3 U.P**, **4 U.P** i **6 U.P** - **9 U.P** oraz na terenie drogi lokalnej **017 KDL** (w miejscu jej poszerzenia przy skrzyżowaniu z drogą **015 KDL** i w sąsiedztwie granicy gminy);
21. Zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie ulic poprzez kablowe linie NN, zasilane z istniejących oraz nowych stacji transformatorowych, zgodnie z indywidualnymi warunkami właściwego zarządcy sieci;
22. Poprowadzenie planowanych linii niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających dróg (w porozumieniu z zarządcą drogi) a zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki;

23. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia przebiegu linii elektroenergetycznych 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci. W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości 6,0m w obie strony od osi linii) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii 15kV;
24. Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci. W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości 19,0m w obie strony od osi linii) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii 110kV;
25. Jako rozwiązanie docelowe - realizacja nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako podziemne linie kablowe, w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie dróg publicznych;
26. Każda działka budowlana i budynek muszą posiadać indywidualne lub zbiorcze źródła ciepła umożliwiające prawidłowe użytkowanie zgodne z funkcją i sposobem zagospodarowania działki, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań. Zaleca się wykorzystanie energii elektrycznej, gazu lub oleju;
27. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia. Strefa oddziaływania w/w ropociągów obejmuje pas terenu po 16,0 m w obie strony od osi gazociągów, zgodnie z rysunkiem planu. Lokalizacja zabudowy, infrastruktury technicznej oraz zadrzewień i zakrzywień w pasie terenu po 40,0 m w obie strony od osi w/w gazociągów musi być zaopiniowana przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie;
28. Dopuszcza się realizację sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
29. Możliwość zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci miejskiej na zasadach ustalonych z zarządcą w/w sieci;
30. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne z sieci administrowanych przez różnych operatorów - poprzez sieć kablową jako rozwiązanie docelowe i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
31. Zabezpieczenie awaryjnej łączności telefonicznej dla sytuacji szczególnych, dotyczących spraw obronności kraju i ochrony ludności.
32. Docelowo ustala się możliwość realizacji innych elementów infrastruktury technicznej, np. systemów światłowodowych.

R O Z D Z I A Ł IX

TYMCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE, URZĄDZANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW

§ 40.

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

§ 41.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płońsk.

§ 42.

Dla terenów objętych planem tracą moc ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk, obowiązujących przed uchwaleniem niniejszego planu i zatwierdzonych poniższymi Uchwałami Rady Gminy Płońsk:

1. uchwała Nr XL/179/1998 z dnia 2 kwietnia 1998 r,
2. uchwała Nr XVIII/80/1999 z dnia 22 grudnia 1999 r,
3. uchwała Nr XL/197/2002 z dnia 22 marca 2002 r,
4. uchwała Nr XXXVII/217/2005 z dnia 29 czerwca 2005 r,

§ 43.

Dla terenów objętych planem zachowują ważność ustalenia zawarte w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które stały się ostateczne do dnia wejścia w życie niniejszego planu.

§ 44

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

Przewodniczący Rady Gminy
Płońsk