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

miejscowości S T R A C H Ó W K O

gmina P Ł O Ń S K

Uchwała Rady Gminy Płońsk Nr XII/73/2011 z dnia 30 sierpnia 2011 roku
ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego
z dnia ……. 2011r.

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

arch. arch: Stanisław Korpanty
Grzegorz Piekarski
Sławomir Tabor

Płońsk 2011 r

Uchwała Nr XII / 73 / 2011
Rady Gminy Płońsk
z dnia 30 sierpnia 2011roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Strachówko.

Na podstawie art.18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, zm. z 2004r. Nr 6 poz.41, Nr 141 poz.1492, zm. z 2005r Nr 113 poz.954, Nr 130 poz. 1087, zm. z 2006r, Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, zm. z 2007r Nr 127 poz. 880, zm. z 2008r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz.1237, Nr 220 poz.1413), w związku z uchwałą Rady Gminy Płońsk Nr XXVII/169/08 z dnia 30 grudnia 2008 r, w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu miejscowości Strachówko, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk ” (przyjętego uchwałą nr III/17/2010 z dnia 29 grudnia 2010 r),
Rada Gminy Płońsk postanawia, co następuje:

R O Z D Z I A Ł I

USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

Uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk obejmujący tereny wsi Strachówko**, zwany dalej planem.

§ 2.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących integralnych części:

1) Części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały, składającej 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.

2) Części graficznej, na którą składa się rysunek w skali 1:2000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały;

3) Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik Nr 2 do uchwały.

4) Rozstrzygnięć o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiących załącznik Nr 3 do uchwały;

§ 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 :
   - Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
   - 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:
    - nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
    - nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
    - nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów;
    - w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania nieestetycznych odpadów na otwartej powierzchni;

16. **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. **powierzchni biologicznie czynnej** - 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. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
6. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
7. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
8. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
10. sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
11. 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 obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

2. zasad ochrony dóbr kultury współczesnej.

§ 6.

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 symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: **MN**, **RM**, **U**, **U.MN1**, **U.MN2**, **U.P**, **P**, **PG**, **R.Z**, **ZL**, **ZP**z, **WS**, **WR**, **KDZ**, **KDL**, **KDD** i **KDW** .

R O Z D Z I A Ł II

PRZEZNACZENIE TERENÓW I SPOSOBY ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 7.

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

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
2. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
3. tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
4. tereny usług i zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.MN1**;
5. tereny usług i zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.MN2**;
6. tereny usług, składów, magazynów i produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.P**;
7. teren składów, magazynów i produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem **P**;
8. teren powierzchniowej eksploatacji kruszywa, oznaczony na rysunku planu symbolem **PG**;
9. tereny upraw rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **R.Z**;
10. tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
11. teren zabytkowego parku podworskiego, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**z;
12. teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
13. tereny rowów melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WR**;
14. tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze klasy Z, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDZ**;

15. tereny dróg publicznych – drogi klasy lokalnej klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
16. tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
17. tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 8.

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zapewnienie powiązania funkcjonalnego i komunikacyjnego z regionem, przyległymi terenami usługowo – mieszkaniowymi na terenie miasta Płońsk oraz drogą krajową nr 7 i drogą wojewódzką nr 632 poprzez układ istniejących i planowanych dróg publicznych **KDL** i **KDD**;
2. Przekształcenie wskazanych w planie terenów w kierunku zgodnym z jego ustaleniami;
3. Działania porządkujące w zakresie ujednolicenia elementów przestrzeni (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleń, mała architektura);
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. 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;
6. 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;
7. 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 (poza terenami: **1 P**, **1 U.P** i **2 U.P**) w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;
   2) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych;

3) zakaz realizacji w linii ogrodzenia (poza terenami: **1 P**, **1 U.P** i **2 U.P**) reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2 m² na jeden znak lub reklamę;

4) zakaz lokalizacji na budynkach (poza terenami: **1 P**, **1 U.P** i **2 U.P**) reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2 m² na jeden znak lub reklamę;

5) reklama i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;

6) właściciel reklamy lub znaku informacyjno-plastycznego zobowiązany jest do utrzymania go w należytym stanie technicznym i estetycznym.

§ 9.

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

1 MN - pow. ok. 0,81 ha,
2 MN - pow. ok. 0,41 ha,
3 MN - pow. ok. 0,51 ha,
4 MN - pow. ok. 1,93 ha,
5 MN - pow. ok. 1,19 ha,
6 MN - pow. ok. 0,15 ha,
7 MN - pow. ok. 0,38 ha,
8 MN - pow. ok. 0,76 ha,
9 MN - pow. ok. 0,23 ha,
10 MN - pow. ok. 0,24 ha,
11 MN - pow. ok. 0,30 ha,
12 MN - pow. ok. 2,12 ha,
13 MN - pow. ok. 0,49 ha,
14 MN - pow. ok. 0,84 ha,
15 MN - pow. ok. 0,30 ha,
16 MN - pow. ok. 0,32 ha,
17 MN - pow. ok. 0,62 ha,
18 MN - pow. ok. 1,00 ha,
19 MN - pow. ok. 1,01 ha,
20 MN - pow. ok. 1,32 ha,
21 MN - pow. ok. 0,17 ha,
22 MN - pow. ok. 0,94 ha,
23 MN - pow. ok. 0,55 ha,
24 MN - pow. ok. 0,22 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na adaptację, rozbudowę i realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej oraz przekształcanie jej w zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
3. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących, takich jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;

4. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;
5. Dopuszcza się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych jako wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej);
7. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących i planowanych dróg publicznych: droga zbiorcza **01 KDZ** (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 632), drogi lokalne **02 KDL** i **03 KDL** oraz drogi dojazdowe **04 KDD** – **011 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu;
8. Obsługę komunikacyjną działek budowlanych na terenie **1 MN** i **2 MN**, poprzez istniejącą drogę wewnętrzną **016 KDW** – poszerzoną w kierunku zachodnim do szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
9. Obsługę komunikacyjną części działek budowlanych (wydzielonych z działki nr ewid. 107) na terenie **3 MN** i **4 MN**, poprzez istniejącą drogę wewnętrzną **014 KDW** o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu. Zaleca się poszerzenie w/w drogi do szerokości 10 m i zakończenie jej placem manewrowym o minimalnych wymiarach 15 x 15 m (na rysunku przyjęto 15 x 25 m);
10. Obsługę komunikacyjną działek budowlanych na terenach: **6 MN**, **7 MN**, **8 MN** i **11 MN**, poprzez planowane drogi wewnętrzne (**012 KDW**, **013 KDW** **015 KDW** i **017 KDW** o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, zapewniających właściwe powiązanie z drogami publicznymi, zgodnie z rysunkiem planu;
11. Obsługę komunikacyjną działek budowlanych na terenie **12 MN** poprzez planowaną drogę dojazdową **011 KDD** o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających i zakończoną placem manewrowym o wymiarach 20 x 20 m, zgodnie z rysunkiem planu.
12. Na terenach: **1 MN**, **2 MN**, **3 MN**, **4 MN**, **9 MN**, **10 MN**, **12 MN**, **13 MN**, **23 MN** i **24 MN**, ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, realizacja zabudowy musi być poprzedzona badaniami gruntowo-wodnymi;
13. Przy zagospodarowaniu terenów **MN** wyznaczonych pod zainwestowanie, położonych pomiędzy drogami a użytkami rolnymi, ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do tych terenów rolnych;
14. 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 m, z zachowaniem tolerancji 20% w zależności od indywidualnych warunków;
15. Zagospodarowanie 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
16. Nieprzekraczalną linię noworealizowanej zabudowy od dróg w odległości 5, 8, 10, 12 i 15 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
17. Przy lokalizacji zabudowy na terenie **12 MN** należy uwzględnić istniejącą aleję drzew rosnących po obu stronach drogi **06 KDD**, pomiędzy drogą **01 KDZ** a terenem zabytkowego zespołu podworskiego **1 ZPz**. Nieprzekraczalna linia zabudowy, od drogi **06 KDL** w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu;

18. 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 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
19. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
20. 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;
21. Przy zagospodarowaniu terenu **23 MN** konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 26, pkt. 4;
22. Przy zagospodarowaniu terenów **1 MN**, **3 MN**, **5 MN**, **11 MN, 16 MN**, **17 MN**, **18 MN** i **24 MN** ustala się konieczność uwzględnienia istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6 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;
23. Przy lokalizacji zabudowy na terenie **16 MN** konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia. Strefa oddziaływania w/w ropociągów obejmuje pas terenu po 15 m w obie strony od osi gazociągów, zgodnie z rysunkiem planu. Lokalizacja zabudowy, infrastruktury technicznej oraz zadrzewień i zakrzewień w pasie terenu po 40 m w obie strony od osi w/w gazociągów musi być zaopiniowana przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie;
24. Przy lokalizacji zabudowy na terenach **1 MN**, **9 MN**, **10 MN** i **13 MN** należy uwzględnić istniejący otwarty rów melioracyjny (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 36 pkt. 5 i 6). Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy w/w rowu.
25. Przy zagospodarowaniu terenów **1 MN**, **4 MN**, **5 MN**, **8 MN**, **10 MN** - **17 MN**, **19 MN** i **23 MN** (położonych w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych) ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 36 pkt. 5 i 6)
26. Przy zagospodarowaniu terenu **23 MN** konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 26, pkt. 4;
27. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;

28. 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);
29. 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,
26. 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);
30. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
31. Dla terenów **1 MN**, **9 MN**, **10 MN**, **13 MN** i **23 MN** linię ogrodzeń ustala się w odległości nie mniejszej niż 3 m od krawędzi istniejącego rowu;
32. 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;
33. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów utwardzone materiałami trwałymi (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
34. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **MN** ustala się w wysokości 25%.

§ 10.

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

1 RM - pow. ok. 0,59 ha,
2 RM - pow. ok. 0,43 ha,
3 RM - pow. ok. 0,32 ha,
4 RM - pow. ok. 0,37 ha,
5 RM - pow. ok. 1,31 ha,
6 RM - pow. ok. 0,36 ha,
7 RM - pow. ok. 0,45 ha,
8 RM - pow. ok. 1,62 ha,
9 RM - pow. ok. 0,60 ha,
10 RM - pow. ok. 0,22 ha,
11 RM - pow. ok. 1,14 ha,
12 RM - pow. ok. 0,48 ha,
13 RM - pow. ok. 0,30 ha,
14 RM - pow. ok. 0,73 ha,
15 RM - pow. ok. 0,25 ha,
16 RM - pow. ok. 0,31 ha,
17 RM - pow. ok. 0,46 ha,
18 RM - pow. ok. 0,47 ha,
19 RM - pow. ok. 0,58 ha,

20 RM - pow. ok. 0,71 ha,
21 RM - pow. ok. 1,20 ha,
22 RM - pow. ok. 0,32 ha,
23 RM - pow. ok. 0,86 ha,
24 RM - pow. ok. 0,40 ha,
25 RM - pow. ok. 0,53 ha,
26 RM - pow. ok. 3,55 ha,
27 RM - pow. ok. 0,45 ha,
28 RM - pow. ok. 0,66 ha,
29 RM - pow. ok. 0,32 ha,
30 RM - pow. ok. 0,49 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 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;
5. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa w/w zabudowy;
6. Zakaz realizacji usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
7. Nieprzekraczalną linię noworealizowanej zabudowy od dróg w odległości 5, 10, 12 i 15 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
8. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących i planowanych dróg publicznych: droga zbiorcza **01 KDZ** (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 632), drogi lokalne **02 KDL** i **03 KDL** oraz drogi dojazdowe **04 KDD** – **011 KDD**, 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. Przy zagospodarowaniu terenów **11 RM**, **12 RM**, **14 RM**, **23 RM** i **27 RM** ustala się konieczność uwzględnienia istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6 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;

11. Przy zagospodarowaniu terenu **26 RM** ustala się konieczność uwzględnienia 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 m 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;
12. Przy zagospodarowaniu terenu **15 RM** konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 26, pkt. 4;
13. Przy zagospodarowaniu terenów **4 RM**, **10 RM**, **11 RM**, **14 RM**, **17 RM** - **19 RM**, **21 RM**, **24 RM** i **28 RM** - **30 RM** (położonych w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych) ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 36 pkt. 5 i 6)
14. Przy lokalizacji zabudowy na terenach **3 RM**, **9 RM** i **20 RM** konieczność uwzględnienia istniejącego otwartego rowu melioracyjnego (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 36 pkt. 5 i 6) - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od granicy w/w rowu;
15. Przy lokalizacji zabudowy na terenach **22 RM**, **23 RM** i **24 RM** konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia. Strefa oddziaływania w/w ropociągów obejmuje pas terenu po 15 m w obie strony od osi gazociągów, zgodnie z rysunkiem planu. Lokalizacja zabudowy, infrastruktury technicznej oraz zadrzewień i zakrzewień w pasie terenu po 40 m w obie strony od osi w/w gazociągów musi być zaopiniowana przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie;
16. 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 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
17. Zabudowa gospodarcza i inwentarska może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
18. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu.
19. 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);
20. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
21. Dla terenów **3 RM**, **9 RM** i **20 RM** linię ogrodzeń ustala się w odległości nie mniejszej niż 3 m od krawędzi istniejącego rowu;

22. Każda działka musi posiadać miejsce (wbudowane w budynek, w ramach ogrodzeń poszczególnych działek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placykach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na oddzielnie oznaczone pojemniki
23. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów utwardzone materiałami trwałymi (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
24. 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;
25. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **RM** ustala się w wysokości 25 %.

§ 11.

Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 U - pow. ok. 0,32 ha,
2 U - pow. ok. 0,44 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów na realizację usług o niskim 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 25% powierzchni działki;
4. Zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej;
5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej);
6. Zakaz lokalizowania usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
7. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących dróg publicznych: droga zbiorcza **01 KDZ** (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 632), drogi lokalne **02 KDL** i **03 KDL**, droga dojazdowa **04 KDD** oraz planowana droga wewnętrzna **017 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;
8. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 0,20 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 noworealizowanej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, od ulic i sąsiednich terenów w odległości 5, 10 lub 15 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
12. Przy lokalizacji zabudowy na terenie **2 U** konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia. Strefa oddziaływania w/w ropociągów obejmuje pas terenu po 15 m w obie strony od osi gazociągów, zgodnie z rysunkiem planu. Lokalizacja zabudowy, infrastruktury technicznej oraz zadrzewień i zakrzewień w pasie terenu po 40 m w obie strony od osi w/w gazociągów musi być zaopiniowana przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie;
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 terenu **1 U** (położony w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych) ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 36 pkt. 5 i 6)
15. Realizację zabudowy usługowej o wysokości maksimum 12 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.
16. Zabudowa garażowa realizowana jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego, w tym także jako kondygnacje podziemne;
17. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych;
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,
19. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi”, z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
20. Możliwość realizacji ogrodzenia o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
21. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
22. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy wykonać z materiałów trwałych (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
23. 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;

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

§ 12.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 U.MN1 - pow. ok. 0,79 ha,
2 U.MN1 - pow. ok. 1,08 ha,
3 U.MN1 - pow. ok. 0,39 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na adaptację, rozbudowę oraz realizację nowych 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 układ istniejących dróg publicznych: droga zbiorcza **01 KDZ** (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 632), drogi dojazdowe **05 KDD** i **06 KDD** oraz planowana droga wewnętrzna **016 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;
8. Obsługę komunikacyjną działek budowlanych na terenie **2 U.MN1** poprzez istniejącą drogę wewnętrzną **016 KDW** – poszerzoną w kierunku zachodnim do szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
9. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową powinna mieć nie mniej niż 1000 m^2 a szerokość frontu działki minimum 20 m;
10. Minimum 20% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
11. Dla terenów **1 U.MN1** i **2 U.MN1** nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi dojazdowej **05 KDD** i drogi wewnętrznej **016 KDW** w odległości 6 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;

12. Przy lokalizacji zabudowy na terenie **3 U.MN1** należy uwzględnić istniejące drzewa w drodze **06 KDL** (aleja dojazdowa na terenie zabytkowego zespołu podworskiego **1 ZPz**) i drodze **01 KDZ**;
13. Dla terenu **3 U.MN1** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy od drogi zbiorczej **01 KDZ** w odległości 8 m a od drogi dojazdowej **06 KDD** w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi;
14. 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;
15. Przy zagospodarowaniu terenu **2 U.MN1** (położonego w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych) ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 36 pkt. 5 i 6)
16. Przy zagospodarowaniu terenu **2 U.MN1** ustala się konieczność uwzględnienia napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6 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;
17. Przy lokalizacji zabudowy na terenie **1 U.MN1** i **2 U.MN1** należy uwzględnić istniejący otwarty rów melioracyjny (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 36 pkt. 5 i 6). Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy w/w rowu.
18. Realizację zabudowy usługowej, o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, maksymalnej wysokości 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia i poziomie posadowienia posadzki parteru - maksimum 1,20 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
19. 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 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
20. Dopuszcza się aby budynek był sytuowany ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem, że długość tej ściany nie będzie większa niż 12 m i na działce sąsiedniej istnieje lub będzie zlokalizowany budynek bezpośrednio przy tej granicy w sposób uwzględniający wzajemne spadki połaci dachowych, wysokości gzymsów, kalenicy i krawędzi dachów;
21. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń określonych w pkt. 18, 19 i 20;
22. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;

23. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;
24. 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);
25. 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,
26. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi" z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
27. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi", z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
28. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
29. Dla terenów **1 U.MN1** i **2 U.MN1** linię ogrodzeń ustala się w odległości nie mniejszej niż 3 m od krawędzi istniejącego rowu;
30. Każda działka musi posiadać miejsce (w ramach ogrodzeń poszczególnych działek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placykach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na oddzielnie oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
31. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów utwardzone materiałami trwałymi (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
32. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **U.MN1** ustala się w wysokości 25 %.

§ 13.

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami;

1 U.MN2 - pow. ok. 0,60 ha,
2 U.MN2 - pow. ok. 0,61 ha,
3 U.MN2 - pow. ok. 0,37 ha,
4 U.MN2 - pow. ok. 1,10 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na realizację usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy działki;
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 30% 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 układ istniejących dróg publicznych: droga zbiorcza **01 KDZ** (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 632) oraz droga lokalna **02 KDL**, zgodnie z rysunkiem planu;
8. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową powinna mieć nie mniej niż 1000 m^2 a szerokość frontu działki minimum 20 m;
9. Minimum 20% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
10. Przy zagospodarowaniu terenów wyznaczonych pod zainwestowanie, położonych pomiędzy drogami a użytkami rolnymi i zabudową zagrodową, ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do tych terenów rolnych;
11. Nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy od drogi zbiorczej **01 KDZ** w odległości 12 i 15 m, od drogi lokalnej **02 KDL** w odległości 10 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
12. Przy zagospodarowaniu terenu **4 U.MN2** ustala się konieczność uwzględnienia istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV;
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 terenu **1 U.MN2** i **4 U.MN2** ustala się konieczność uwzględnienia istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6 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. Przy zagospodarowaniu terenów **1 U.MN2**, **2 U.MN2**, **3 U.MN2**, i **4 U.MN2** (położonych w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych) ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 36 pkt. 5 i 6)
16. Przy lokalizacji zabudowy na terenie **3 U.MN2** i **4 U.MN2** należy uwzględnić istniejący otwarty rów melioracyjny (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 36 pkt.5 i 6). Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy w/w rowu;

17. Realizację zabudowy usługowej, o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, maksymalnej wysokości 10 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia i poziomie posadowienia posadzki parteru - maksimum 1,20 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
18. 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 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
19. Dopuszcza się aby budynek był sytuowany ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem, że długość tej ściany nie będzie większa niż 12 m i na działce sąsiedniej istnieje lub będzie zlokalizowany budynek bezpośrednio przy tej granicy w sposób uwzględniający wzajemne spadki połaci dachowych, wysokości gzymsów, kalenicy i krawędzi dachów;
20. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń określonych w pkt. 17, 18 i 19;
21. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
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 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,
25. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi”, z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
26. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
27. Dla terenów **3 U.MN2** i **4 U.MN2** linię ogrodzeń ustala się w odległości nie mniejszej niż 3 m od krawędzi istniejącego rowu;
28. Każda działka musi posiadać miejsce (w ramach ogrodzeń poszczególnych działek lub jako 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 **U.MN2** ustala się w wysokości 25 %.

§ 14.

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

1 U.P - pow. ok. 0,50 ha,
2 U.P - pow. ok. 0,31 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na realizację usług, składów, magazynów i produkcji o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
3. Dla terenu **1 U.P** dopuszcza się możliwość lokalizacji funkcji mieszkaniowej dla właściciela działki;
4. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej, takich jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
5. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;
6. Wymagana lokalizacja inwestycji o niskiej wodochłonności, nowoczesnych technologiach i małą ilością odpadów i ścieków;
7. 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;
8. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących dróg publicznych: droga zbiorcza **01 KDZ** (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 632), droga lokalna **02 KDL** oraz droga dojazdowa **08 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu;
9. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 0,30 ha a szerokość frontu działki minimum 30 m;
10. Dla terenu **1 U.P** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy od drogi lokalnej **02 KDL** w odległości 10 m a od drogi dojazdowej **08 KDD** w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
11. Dla terenu **2 U.P** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy od drogi zbiorczej **01 KDZ** (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 632) w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
12. 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;

13. Możliwość lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV na terenie **1 U.P** w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
14. Realizację zabudowy usługowej lub produkcyjnej o maksymalnej wysokości 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia i nachyleniu połaci dachowych do 45°;
15. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu.
16. 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.
17. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi" z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
18. Zagospodarowanie minimum 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
19. Ogrodzenia - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowe, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
20. 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;
21. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy wykonać z materiałów trwałych (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
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. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się możliwość funkcjonowania istniejącej zabudowy;
24. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **U.P** ustala się w wysokości 25 %.

§ 15.

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

1 P - pow. ok. 0,33 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na realizację składów, magazynów i produkcji o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;

3. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
4. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki;
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 **01 KDZ**, zgodnie z rysunkiem planu;
7. Zagospodarowanie minimum 15% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
8. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu , zgodnie z rysunkiem planu;
9. Realizację zabudowy usługowej lub produkcyjnej o maksymalnej wysokości 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia i nachyleniu połaci dachowych do 45°;
10. 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;
11. Przy zagospodarowaniu terenu (położonego w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych) ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 36 pkt. 5 i 6)
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) 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.

15. Ogrodzenia - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowe, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
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 dla terenu **1 P** ustala się w wysokości 25 %.

§ 16.

Dla terenu powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 PG - pow. ok. 6,38 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu pod obiekty i urządzenia powierzchniowej eksploatacji kruszywa
2. Obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez układ istniejących dróg publicznych: droga zbiorcza **01 KDZ** (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 632), droga lokalna **02 KDL** oraz droga dojazdowe **09 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu. Szczegółowe zasady włączenia i obsługi komunikacyjnej oraz utrzymanie przejezdności i warunków korzystania z dróg wywozu kopaliny, inwestor musi uzgodnić na etapie lokalizacji inwestycji z zarządcą drogi;
3. Ustala się konieczność opracowania niezbędnej dokumentacji geologicznej. Wydobycie kruszywa musi być prowadzone zgodnie z warunkami w niej zawartymi. Warunkiem rozpoczęcia eksploatacji jest uzyskanie koncesji na wydobycie. Po zakończeniu eksploatacji należy przeprowadzić rekultywację terenu w kierunku określonym w dokumentacji. Zaleca się leśny kierunek rekultywacji. Nadkład zdjęty przed podjęciem eksploatacji składowany będzie tymczasowo w bezpośrednim sąsiedztwie wyrobisk. Piasek, stanowiący odpad w procesie produkcyjnym składowany będzie w wyrobiskach poeksploatacyjnych. Wypełnienie wyrobisk piaskiem oraz rozplantowanie nadkładu będą etapami rekultywacji wyrobisk;
4. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
5. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6 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;
6. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, w tym także miejsc postojowych dla pracowników;
7. Ogrodzenia - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowe, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych).

8. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonym placyku gospodarczym, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
9. 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;
10. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu **1 PG** ustala się w wysokości 25 %.

§ 17.

Dla terenów upraw rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 R.Z - pow. ok. 1,48 ha,
2 R.Z - pow. ok. 2,58 ha,
3 R.Z - pow. ok. 32,69 ha,
4 R.Z - pow. ok. 2,58 ha,
5 R.Z - pow. ok. 0,62 ha,
6 R.Z - pow. ok. 0,36 ha,
7 R.Z - pow. ok. 1,58 ha,
8 R.Z - pow. ok. 13,37 ha,
9 R.Z - pow. ok. 0,80 ha,
10 R.Z - pow. ok. 5,91 ha,
11 R.Z - pow. ok. 10,80 ha
12 R.Z - pow. ok. 1,22 ha,
13 R.Z - pow. ok. 14,78 ha,
14 R.Z - pow. ok. 2,63 ha,
15 R.Z - pow. ok. 26,12 ha
16 R.Z - pow. ok. 1,80 ha,
17 R.Z - pow. ok. 46,49 ha,
18 R.Z - pow. ok. 4,98 ha,
19 R.Z - pow. ok. 4,67 ha,
20 R.Z - pow. ok. 28,00 ha,
21 R.Z - pow. ok. 0,24 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) Elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa.

3. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 36, pkt. 5 i 6;
4. 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, gazociągi). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
5. Przy lokalizacji zabudowy na terenach **17 R.Z** i **20 R.Z** konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia. Strefa oddziaływania w/w ropociągów obejmuje pas terenu po 15 m w obie strony od osi gazociągów, zgodnie z rysunkiem planu. Lokalizacja zabudowy, infrastruktury technicznej oraz zadrzewień i zakrzewień w pasie terenu po 40 m w obie strony od osi w/w gazociągów musi być zaopiniowana przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie;
6. Przy zagospodarowaniu terenu **2 R.Z**, **3 R.Z**, **4 R.Z**, **8 R.Z**, **13 R.Z** i **14 R.Z** - obowiązek uwzględnienia istniejących stanowisk archeologicznych. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 26, pkt. 4;
7. Przy zagospodarowaniu terenów **3 R.Z** - **5 R.Z**, **8 R.Z**, **11 R.Z** - **13 R.Z**, **16 RZ**, **17 RZ** i **20 R.Z** (położonych w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych) ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 36 pkt. 5 i 6)
8. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art.36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 18.

Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 ZL - pow. ok. 0,53 ha,
2 ZL - pow. ok. 1,14 ha,
3 ZL - pow. ok. 0,42 ha,
4 ZL - pow. ok. 0,75 ha,
5 ZL - pow. ok. 2,00 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 infrastruktury technicznej,
   4) Utrzymanie istniejących oczek wodnych i łąk śródleśnych.

5. Przy zagospodarowaniu terenów **4 ZL** i **5 ZL** ustala się konieczność uwzględnienia istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110 kV. Wszelkie działania z nią 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.

§ 19.

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

1 ZPz - pow. ok. 8,32 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – istniejący zabytkowy Zespół Podworski w Strachówku (murowany dwór oraz park z aleją dojazdową) wpisany (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Ciechanowie z dnia 30.08.1980 r) jako dobro kultury do Rejestru Zabytków Województwa Mazowieckiego pod numerem A-213);
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 – murowany dwór parterowy z 1 poł. XIX w. (działka nr ewid. 17/13) oraz otaczający go park krajobrazowy z aleją dojazdową (obejmującą drzewa na działkach nr ewid. 17/13, 17/14, 17/15, 29/2, 29/3, 29/4, 29/5, 29/6, 29/7, 29/10, 30/3, 30/4, 30/5, 30/6, 30/7, 30/8, 30/9 i 140/2), systemem wodnym i nadrzecznymi łęgami - jako przykład założenia dworskiego tego okresu;
4. Utrzymanie funkcji usługowo – produkcyjnej na działce nr 17/14, przy zachowaniu ustaleń w pkt. 2;
5. Dopuszcza się realizację funkcji towarzyszącej, takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, mała architektura;
6. Możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy zachowaniu ustaleń w pkt. 2;
7. 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;
8. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6 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;
9. 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 wód powierzchniowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 WS - pow. ok. 1,08 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – fragment rzeki Płonki;
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.

§ 21.

Dla terenów urządzeń melioracyjnych, oznaczonych symbolami:

1 WR - pow. ok. 0,37 ha,
2 WR - pow. ok. 0,17 ha,
3 WR - pow. ok. 0,25 ha,
4 WR - pow. ok. 0,10 ha,
5 WR - pow. ok. 0,67 ha,
6 WR - pow. ok. 0,16 ha,
7 WR - pow. ok. 0,33 ha,
8 WR - pow. ok. 0,11 ha,
9 WR - pow. ok. 0,10 ha,
10 WR - pow. ok. 0,13 ha,
11 WR - pow. ok. 0,10 ha,
12 WR - pow. ok. 0,24 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 § 36, 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.

§ 22.

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

R O Z D Z I A Ł III

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 23.

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.

O Z D Z I A Ł IV

OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 24.

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 nie oczyszczonych 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. Konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia. Lokalizacja 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;
10. Obowiązek maksymalnego nasycania terenów zróżnicowaną roślinnością a w przypadku niezbędnej wycinki drzew - wprowadzanie nasadzeń, które zrekompensują ubytki w drzewostanie;
11. Stosowanie w nowych i przebudowywanych obiektach proekologicznych systemów cieplnych, które nie powodują emisji szkodliwych substancji do środowiska.
12. Ochronę istniejących lasów i gruntów leśnych.

§ 25.

W zakresie ochrony i kształtowania systemu przyrodniczego ustala się:

1. Ochronę dębu szypułkowego (obwód ok. 300 cm, wysokość ok. 22 m) przy dworze, na terenie parku podworskiego, stanowiącej pomnik przyrody - Nr. Rej. Woj. 139/200/81, orzeczenie z dnia 02.12.1981 r;
2. Ochronę alei dojazdowej (obejmującą drzewa na działkach nr ewid. 17/13, 17/14, 17/15, 29/2, 29/3, 29/4, 29/5, 29/6, 29/7, 29/10, 30/3, 30/4, 30/5, 30/6, 30/7, 30/8, 30/9 i 140/2) w drodze dojazdowej **06 KDD**, stanowiącej fragment zespołu podworskiego;
3. Utrzymanie i rozbudowę systemu przyrodniczego w ramach terenów zieleni towarzyszącej innym funkcjom na poszczególnych terenach i działkach budowlanych - ogrody przydomowe i zieleń przydrożna;
4. Ochronę, utrzymywanie i uzupełnianie istniejących lasów, skupisk zieleni śródpolnej, przyzagrodowej i w rejonie cieków wodnych;
5. Utrzymanie istniejących rzek, cieków i otwartych rowów (oznaczonych w planie symbolem **WR**) wraz z towarzyszącą im zielenią jako elementów systemu przyrodniczego dla tego terenu;
6. 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;
7. 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.);

8. Zakaz wycinania starodrzewu z dopuszczeniem wycinki jedynie pod inwestycje liniowe infrastruktury technicznej lub ze względu bezpieczeństwa;
9. 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

§ 26.

W zakresie ochrony dóbr kultury ustala się:

1. Ochronę terenu istniejącego zabytkowego zespołu podworskiego w Strachówku - (murowany dwór oraz park z aleją dojazdową) wpisany (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Ciechanowie z dnia 30.08.1980 r) jako dobro kultury do Rejestru Zabytków Województwa Mazowieckiego pod numerem A-213), oznaczonego w planie symbolem **1 ZPz**;
2. Ochronę zieleni parkowej i istniejących obiektów – murowany dwór parterowy z 1 poł. XIX w. oraz otaczający go park krajobrazowy z aleją dojazdową, systemem wodnym i nadrzecznymi łęgami jako przykładu założenia dworskiego z tego okresu;
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 na terenach: **15 RM**, **3 R.Z**, **4 R.Z**, **8 R.Z**, **17 R.Z** i **20 R.Z**) określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerem właściwego stanowiska archeologicznego;

   Na obszarze ww. stanowisk ustala się:

   a) 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;

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

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

   d) 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

§ 27.

1. Nadanie charakteru przestrzeni publicznej istniejącej alei dojazdowej (droga dojazdowa **06 KDD** jako fragment istniejącego zabytkowego zespołu podworskiego w Strachówku) w powiązaniu z sąsiednimi terenami usługowo i mieszkaniowymi - poprzez modernizację nawierzchni, realizację chodników i oświetlenia;
2. Dopuszcza się możliwość realizacji w granicach terenów **1 ZPz** funkcji usługowej o charakterze czasowym, takiej jak: pikniki, wystawy, kiermasze, pokazy, plenery, widowiska, spektakle itp
3. Dopuszcza się możliwość kształtowania na terenach **U** i **U.MN** przestrzeni publicznych w powiązaniu z funkcją usługową.

R O Z D Z I A Ł VII

KOMUNIKACJA

§ 28.

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

1. **KDZ** - drogi zbiorcze klasy Z;
2. **KDL** - drogi lokalne klasy L;
3. **KDD -** drogi dojazdowe klasy D.

§ 29.

Dla terenów dróg publicznych, ustala się:

1. Powiązanie komunikacyjnego z regionem poprzez powiązanie układu istniejących i planowanych dróg publicznych na terenie objętym planem: droga zbiorcza (**01 KDZ** w ciągu drogi wojewódzkiej nr 632), drogi lokalne (**02 KDL** i **03 KDL)** oraz drogi dojazdowe (**04 KDD** – **011 KDD**) z zewnętrznym układem komunikacyjnym (drogami krajowymi: nr 7,10 i 50);
2. Przeznaczenie na urządzenie dróg publicznych;
3. Pozostawienie przynajmniej 5% powierzchni terenu dróg jako terenu biologicznie czynnego;
4. Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
5. Tereny dróg muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi;
6. Drogi powinny być wyposażone w chodnik lub pobocza utwardzone;
7. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;

8. Tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej muszą być wyposażone w tę kanalizację a zrzuty wód opadowych powinny posiadać urządzenia podczyszczające;
9. 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;
10. Przy zagospodarowaniu terenów dróg **01 KDZ**, **03 KDL**, **04 KDD**, **06 KDD**, **07 KDD** i **08 KDD**, (położonych w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych) ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 36 pkt. 5 i 6)
11. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 30.

Dla terenu drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem:

01 KDZ - pow. ok. 2,36 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na urządzenie drogi publicznej o klasie zbiorczej (ulica jednojezdniowa klasy Z, z dwoma pasami ruchu);
2. Powiązanie komunikacyjne terenów miasta i gminy Płońsk z układem znajdujących się w sąsiedztwie dróg krajowych (drogi nr 7,10 i 50);
3. Zagospodarowanie terenu **01 KDZ** o szerokości ok. 20 m w liniach rozgraniczających, docelowo jako publicznej drogi zbiorczej klasy Z;
4. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 6 m;
5. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
6. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych, chodników, i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 31.

Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami:

02 KDL - pow. ok. 1,67 ha,
03 KDL - pow. ok. 2,05 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na urządzenie dróg publicznych o klasie lokalnej (ulice jednojezdniowe klasy L, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie terenów umożliwiających adaptację istniejących dróg **02 KDL** i **03 KDL** jako dróg publicznych klasy L o szerokości 12 m, w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 6 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.

§ 32.

Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych w planie symbolami:

04 KDD - pow. ok. 0,67 ha,
05 KDD - pow. ok. 0,19 ha,
06 KDD - pow. ok. 0,20 ha,
07 KDD - pow. ok. 0,27 ha,
08 KDD - pow. ok. 0,18 ha,
09 KDD - pow. ok. 0,40 ha,
010 KDD - pow. ok. 0,09 ha,
011 KDD - pow. ok. 0,19 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów na urządzenie dróg publicznych o klasie dojazdowej (ulice jednojezdniowe klasy D, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie terenów umożliwiających adaptację istniejących dróg jako dróg publicznych klasy D o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 5 m;
4. Wyposażenie dróg w chodniki lub pobocza utwardzone.

§ 33.

Jako uzupełniającą sieć komunikacji drogowej terenu planu ustala się tereny dróg wewnętrznych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem **KDW**. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 34.

Dla terenów oznaczonych symbolami:

012 KDW - pow. ok. 0,08 ha,
013 KDW - pow. ok. 0,10 ha,
014 KDW - pow. ok. 0,14 ha,
015 KDW - pow. ok. 0,08 ha,
016 KDW - pow. ok. 0,31 ha,
017 KDW - pow. ok. 0,08 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg wewnętrznych o znaczeniu dojazdowym;
2. Wyznaczenie terenów z przeznaczeniem na realizację dróg wewnętrznych o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

3. Przy zagospodarowaniu terenu drogi **010 KDW** (położonej w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych) ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 36 pkt. 5 i 6)
4. Droga **014 KDW**, zakończona placem manewrowym o wymiarach 15 x 25 m, zgodnie z rysunkiem planu;
5. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 4,5 m;
6. Droga powinna być wyposażona w chodniki lub pobocza utwardzone;

§ 35.

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 i 8 m w liniach rozgraniczających. Dojazd do maksimum trzech działek budowlanych dopuszcza się drogą o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających.

ROZDZIAŁ VIII

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

§ 36.

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:
   a) wodociągową,
   b) kanalizacji sanitarnej,
   c) kanalizacji deszczowej,
   d) elektroenergetyczną,
   e) gazową,
   f) 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 plan ustala:

   - na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie;

   - 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 w Płońsku. Po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych należy wystąpić o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze;

   - obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących odkrytych rowów odwadniających (w szczególności dotyczy to rowów: **1 WR** - **5 WR**;

   - 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;

   - zakaz lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m od granicy rowu, 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. Odprowadzenie ścieków poprzez planowaną w drogach sieć kanalizacji sanitarnej do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej w sposób zapewniający odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i rodzaju zabudowy, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci.
9. Do czasu budowy sieci kanalizacyjnej dopuszcza się czasowo utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki z okresowym wywożeniem na oczyszczalnię ścieków, stosownie do odpowiednich przepisów odrębnych;
10. Możliwość realizacji indywidualnych lub zespołowych oczyszczalni przydomowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
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. Odprowadzanie wód opadowych z terenów dróg publicznych, parkingów i placów postojowych docelowo do sieci kanalizacji deszczowej;
17. 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);
18. Zrzuty wód deszczowych wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach.
19. 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 a nadmiar musi być odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej lub w inny sposób, zgodnie z pkt 16;
20. Każda działka budowlana i budynek muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej w sposób umożliwiający pobór energii elektrycznej zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
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. Możliwość lokalizacji nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 U.P**;
24. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia przebiegu istniejących 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 m 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;

25. 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 m 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;
26. Jako rozwiązanie docelowe - realizacja nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako podziemne linie kablowe, w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie dróg publicznych;
27. 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;
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. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia. Strefa oddziaływania w/w ropociągów obejmuje pas terenu po 15 m w obie strony od osi gazociągów, zgodnie z rysunkiem planu. Lokalizacja zabudowy, infrastruktury technicznej oraz zadrzewień i zakrzewień w pasie terenu po 40 m w obie strony od osi w/w gazociągów musi być zaopiniowana przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie;
31. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne z sieci administrowanych przez różnych operatorów - poprzez sieć kablową jako rozwiązanie docelowe i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
32. Zabezpieczenie awaryjnej łączności telefonicznej dla sytuacji szczególnych, dotyczących spraw obronności kraju i ochrony ludności.
33. 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

§ 37.

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

§ 38.

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:

- uchwała Nr XXXX/179/1998 z dnia 2 kwietnia 1998 r,
- uchwała Nr XVIII/80/1999 z dnia 22 grudnia 1999 r,
- uchwała Nr XL/197/2002 z dnia 22 marca 2002 r,
- uchwała Nr XXII/132/2008 z dnia 29 sierpnia 2008 r w zakresie obejmującym tereny oznaczone w niniejszym planie symbolami **23 MN** i **010 KDD**.

§ 39.

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.

§ 40.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płońsk.

§ 41.

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

Przewodniczący
Rady Gminy Płońsk