M I E J S C O W Y P L A N ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI BOŃKI i BRODY GMINA P Ł O Ń S K

Uchwała Rady Gminy Płońsk Nr XXIII/155/2012
z dnia 27 czerwca 2012 roku
ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego
z dnia 21 września 2012 r. poz. 6423

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

arch. arch.: Stanisław Korpanty
Grzegorz Piekarski
Sławomir Tabor

Płońsk 2012 r

Uchwała Nr XXIII / 155 / 2012
Rady Gminy Płońsk
z dnia 27 czerwca 2012 roku

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bońki i Brody.

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt 1, art. 15 ust. 1, art.18 ust. 2 pkt. 5, art.40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591; ze zm.), art. 14 ust. 8, art.15,art.20ust. 1 i art.29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717 – ze.zm.) oraz art.4 ust.2 ustawy z dnia 25 czerwca 2010 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustawy o Państwowej Inspekcji Sanitarnej oraz ustawy o ochronie zabytków i opiece na zabytkami (Dz. U. Nr 130, poz. 871), zgodnie z uchwałą Rady Gminy Płońsk Nr X/62/07 z dnia 17 maja 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bońki i Brody, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk" (przyjętego uchwałą Rady Gminy Płońsk Nr III/17/2010 z dnia 29 grudnia 2010 r),

Rada Gminy Płońsk uchwala, co następuje:

R O Z D Z I A Ł I

USTALENIA OGÓLNE

§ 1.

1. Uchwala się **miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, obejmujący tereny miejscowości Bońki i Brody, zwany dalej planem.**
2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 460 ha.

§ 2.

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących integralnych części:
   1) Części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały, składającej się z jedenastu rozdziałów:
      I. Ustalenia ogólne;
      II. Bońki - przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania;
      III. Brody - przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania;
      IV. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego;
      V. Ochrona środowiska i przyrody;
      VI. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków;
      VII. Kształtowanie przestrzeni publicznej;
      VIII. Komunikacja;
      IX. Infrastruktura techniczna;
      X. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów;
      XI. 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 transporcie kolejowym,
   - Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
   - Prawo o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

   oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
5. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć, stanowiący integralną część planu, rysunek w skali 1 : 2 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
6. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów;
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 obiektów na danej działce budowlanej,

do powierzchni 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 bądź będącymi w użytkowaniu rolnym lub leśnym;;
10. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego obiektu od linii rozgraniczającej terenu, krawędzi jezdni ulicy lub drogi, granicy działki, z pominięciem logii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) - o głębokości 2 m i powierzchni zabudowy do 8,0 m^2;
11. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danej działce - 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 danej działce - 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 nadziemnych 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 urządzeń infrastruktury 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 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. **usługach podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe o zakresie umożliwiającym zaspokojenie codziennych i powszechnych potrzeb mieszkańców, takich jak: handel detaliczny, gastronomia, administracja, oświata, opieka społeczna i zdrowotna, kultura, rekreacja i wypoczynek, w obiektach o powierzchni użytkowej ograniczonej do 150 m^2;
17. **urządzeniach infrastruktury technicznej** - należy przez to rozumieć drogi oraz wybudowane pod ziemią, na ziemi albo nad ziemią przewody lub urządzenia wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, telekomunikacyjne i gazowe, niezbędne do prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców;
18. **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć cześć działki budowlanej o gruncie rodzimym, która pozostaje niezabudowana, pokryta trwałą roślinnością, wodą powierzchniową a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów, urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym ich naturalną wegetację, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2;
19. **proekologicznych systemach cieplnych** - należy przez to rozumieć systemy cieplne wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, słoneczną, pompy cieplne, biomasę itp.
20. **klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze publicznej odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z jej cech funkcjonalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 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. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
4. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
5. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
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.

R O Z D Z I A Ł II

B O Ń K I

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 wielorodzinnej o średnim wskaźniku intensywności zabudowy (do 50%), oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
2. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy (do 30%), oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
3. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
4. tereny usług o niskim wskaźniku intensywności zabudowy (do 30%), oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
5. tereny usług o niskim wskaźniku intensywności zabudowy (do 30%) i zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.Z**;

6. teren usług sportu i rekreacji , oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
7. tereny usług, składów, magazynów i produkcji o niskim (do 30%) wskaźniku intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.P**;
8. teren usług o niskim wskaźniku intensywności zabudowy (do 30%) i urządzeń komunikacji kołowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U.KS**;
9. teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem **WS**;
10. tereny upraw rolnych i zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
11. tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
12. teren zieleni naturalnej, oznaczony na rysunku planu symbolem **Z**;
13. tereny istniejących rowów melioracyjnych, oznaczone na rys. planu symbolem **WR**;
14. tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**, w szczególności:

    - dróg lokalnych klasy L - **KDL**,
    - dróg dojazdowych klasy D - **KDD**.

§ 8.

Dla terenu istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 MW - pow. ok. 0,24 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących, takich jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
3. Wskaźnik intensywności zabudowy – maks. 50% powierzchni działki;
4. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą drogę publiczną dojazdową **023 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu;
5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej) oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne;
6. Powierzchnia biologicznie czynna ma stanowić min. 25% powierzchni działki budowlanej;
7. Przy zagospodarowaniu terenu - konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;

8. Utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej. Dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy oraz realizację nowych obiektów o wysokości maksimum 16 m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu, spadkach połaci dachowych do 45° i poziomie posadowienia posadzki parteru maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
9. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m) lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego,
10. Potrzeby parkingowe należy realizować wyłącznie na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny;
11. Należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
12. Możliwość realizacji ogrodzeń o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej teren, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
13. Na terenie musi być zlokalizowane miejsce (np. jako wbudowane w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placykach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów:
14. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
15. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy wykonać z materiałów trwałych (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
16. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **MW** ustala się w wysokości 25 %.

§ 9.

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolami:

1 MN - pow. ok. 1,13 ha,
2 MN - pow. ok. 1,68 ha,
3 MN - pow. ok. 2,58 ha,
4 MN - pow. ok. 1,14 ha,
5 MN - pow. ok. 0,46 ha,
6 MN - pow. ok. 1,58 ha,
7 MN - pow. ok. 1,57 ha,
8 MN - pow. ok. 1,59 ha,
9 MN - pow. ok. 3,31 ha,
10 MN - pow. ok. 1,00 ha,
11 MN - pow. ok. 1,81 ha,
12 MN - pow. ok. 1,65 ha,
13 MN - pow. ok. 3,15 ha,
14 MN - pow. ok. 1,36 ha,
15 MN - pow. ok. 0,66 ha,
16 MN - pow. ok. 0,39 ha,

17 MN - pow. ok. 0,55 ha,
18 MN - pow. ok. 0,23 ha,
19 MN - pow. ok. 0,86 ha,
20 MN - pow. ok. 2,11 ha,
21 MN - pow. ok. 4,73 ha,
22 MN - pow. ok. 1,35 ha,
23 MN - pow. ok. 1,06 ha,
24 MN - pow. ok. 2,01 ha,
25 MN - pow. ok. 1,09 ha,
26 MN - pow. ok. 1,44 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane lub zespolone z bryłą budynku mieszkalnego.
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. Zakaz realizacji usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
6. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji);
7. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) 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;
   2) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
8. Zagospodarowanie 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
9. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych: drogi lokalne **KDL**, drogi dojazdowe **KDD**, zgodnie z rysunkiem planu oraz drogi wewnętrzne istniejące i możliwe do realizacji na terenach **MN**;
10. Nieprzekraczalną linię noworealizowanej zabudowy od dróg w odległości 5 i 10 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu, W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
11. Realizację zabudowy mieszkaniowej o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, 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;

12. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
13. Na terenach: **2 MN**, **19 MN - 23 MN** i **25 MN**, w sąsiedztwie istniejących rowów melioracyjnych, ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, realizacja zabudowy musi być poprzedzona badaniami gruntowo-wodnymi;
14. Przy lokalizacji zabudowy na terenach **2 MN**, **19 MN - 23 MN** i **25 MN** należy uwzględnić istniejący otwarty rów melioracyjny (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 50 pkt. 7 i 8) - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy w/w rowu;
15. Przy zagospodarowaniu terenów **MN** wyznaczonych pod zainwestowanie, położonych pomiędzy drogami a użytkami rolnymi, ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do tych terenów rolnych;
16. Przy zagospodarowaniu terenu **2 MN**, na działce budowlanej nr ewidencyjny 25/1, ustala się konieczność uwzględnienia pozostałości dworu, znajdującego się

    w ewidencji zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być prowadzone w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i realizowane zgodnie z jego warunkami;
17. Przy zagospodarowaniu terenów **9, 10** i **11 MN** konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 38, pkt. 2;
18. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
19. Przy zagospodarowaniu terenów **3 MN, 13 MN**, **14 MN**, **15 MN, 16 MN**, **21 MN**, **23 MN**, **24 MN**, **25 MN** i **26 MN** ustala się konieczność uwzględnienia napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV - 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 kV;
20. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu.
21. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
    1) Budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
    2) Usługi:
        a) obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 5 miejsc

postojowych na 10 łóżek;

b) usługi handlu:

- obiekty o powierzchni użytkowej do 100 m^2: minimum 2 miejsca postojowe;

c) usługi gastronomii: minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;

d) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 1 miejsce postojowe na 30 m^2 pow. użytkowej;

3) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;

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

23. Każda działka musi posiadać miejsce (w ramach ogrodzeń poszczególnych działek lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;

24. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów utwardzone materiałami trwałymi (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);

25. 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. 0,33 ha,
2 RM - pow. ok. 0,48 ha,
3 RM - pow. ok. 0,36 ha,
4 RM - pow. ok. 0,32 ha,
5 RM - pow. ok. 0,27 ha,
6 RM - pow. ok. 1,08 ha,
7 RM - pow. ok. 0,28 ha,
8 RM - pow. ok. 0,42 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. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy

i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;

5. Zakaz realizacji usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
6. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów bezpośrednio związanych z rolnictwem. 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 zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa w/w zabudowy;
8. Obsługa komunikacyjna poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych (lokalne **KDL** i dojazdowe **KDD**), zgodnie z rysunkiem planu oraz istniejące drogi wewnętrzne;
9. Nieprzekraczalną linię noworealizowanej zabudowy od dróg w odległości 5 i 10 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
10. Realizację zabudowy mieszkaniowej o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych,

    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;
11. Zabudowa gospodarcza i inwentarska może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m) lub ze sobą zespolona;
12. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
13. Przy zagospodarowaniu terenu **3 RM** konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 38, pkt. 2;
14. Przy lokalizacji zabudowy na terenie **8 RM** należy uwzględnić istniejący otwarty rów melioracyjny (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 50, pkt. 7 i 8) - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy w/w rowu;
15. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;
16. Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia nie mniej niż 1 miejsca postojowego dla samochodów na 1 mieszkanie;
17. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

18. Dla terenu **8 RM** linię ogrodzeń ustala się w odległości nie mniejszej niż 3 m od krawędzi istniejącego rowu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 50, pkt. 7 i 8;
19. Obowiązek zapewnienia miejsca (wbudowane w budynek, w ramach ogrodzeń poszczególnych działek, lub jako lub osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placykach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
20. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów utwardzone materiałami trwałymi (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
21 .Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 11.

Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 U - pow. ok. 0,25 ha,
2 U - pow. ok. 0,34 ha,
3 U - pow. ok. 0,18 ha,
4 U - pow. ok. 0,72 ha,
5 U - pow. ok. 0,38 ha,
6 U - pow. ok. 0,12 ha,
7 U - pow. ok. 0,92 ha,
8 U - pow. ok. 1,58 ha,
9 U - pow. ok. 0,37 ha,
10 U - pow. ok. 0,31 ha,
11 U - pow. ok. 0,83 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów - na realizację usług o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie terenu **10 U** – na realizację usług kultury, kultury fizycznej i edukacji publicznej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
3. 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;
4. Dla terenów **4 U**, **7 U**, **8 U** i **9 U** jako przeznaczenie uzupełniające – funkcja mieszkaniowa dla właściciela realizowana w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowego;
5. Na terenie **1 U** dopuszcza się realizację funkcji mieszkaniowej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
6. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;
7. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej);

8. Uciążliwość lokalizowanych funkcji nie może wykraczać poza granicę terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Zakaz składowania jakichkolwiek odpadów;
9. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki ustala się na 0,15 ha, a szerokość frontu działki minimum 20 m;
   2) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°
10. Zagospodarowanie minimum 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
11. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących dróg publicznych: istniejąca droga na terenie miasta Płońska (w ciągu obecnej drogi krajowej nr 50), drogi lokalne **KDL** i drogi dojazdowe **KDD**, zgodnie z rysunkiem planu;
12. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
13. Nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, od ulic i sąsiednich terenów w odległości 5 m lub 10 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
14. Realizację zabudowy usługowej o wysokości maksimum 12 m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu budynku, nachyleniu połaci dachowych do 40° i poziomie posadowienia posadzki parteru maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
15. Zabudowa garażowa realizowana jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego, w tym także jako kondygnacje podziemne;
16. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
17. Przy lokalizacji zabudowy na terenach **4 U** i **5 U** – konieczność uwzględnienia linii elektroenergetycznej 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania (zgodnie z rysunkiem planu). W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości: dla linii 110 kV – 19 m, dla linii 15 kV - 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;
18. Na terenach: **4 U** i **5 U** , ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, realizacja zabudowy musi być poprzedzona badaniami gruntowo-wodnymi;
19. Przy zagospodarowaniu terenu **4 U** , ustala się konieczność uwzględnienia pozostałości parku podworskiego, znajdującego się w ewidencji zabytków

Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być prowadzone w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i realizowane zgodnie z jego warunkami;

20. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych;
21. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
    1) Funkcja mieszkaniowa: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie;
    2) Usługi:
        a) obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 5 miejsc postojowych na 10 łóżek;
        b) usługi handlu:
            - obiekty o powierzchni użytkowej do 50 m^2: minimum 2 miejsca postojowe;
            - obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50 m^2 (do 2000 m^2 powierzchni sprzedaży): minimum 2 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;
        c) usługi gastronomii: minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;
        d) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 3 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;
        e) usługi oświaty, i wychowania: minimum 1,5 miejsca postojowego na 1 pomieszczenie do nauki;
    3) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
22. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi”, z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
23. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
24. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
25. W zakresie odprowadzania wód opadowych z parkingów i placów postojowych – obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
26. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy wykonać z materiałów trwałych (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
27. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **U** ustala się w wysokości 25 %.

§ 12.

Dla terenów usług nieuciążliwych i zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 U.Z - pow. ok. 0,54 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na realizację usług nieuciążliwych z zakresu administracji, oświaty, ochrony zdrowia, opieki społecznej, kultury, sportu, wypoczynku, rekreacji o niskim wskaźniku intensywności zabudowy i zieleni urządzonej;
2. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich 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 realizacji usług uciążliwych;
5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej) oraz wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej, handlu typu bazarowego oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne;
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. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki ustala się na 0,30 ha, a szerokość frontu działki minimum 30 m;
   2) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego – 70°.
8. Zagospodarowanie minimum 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
9. Obsługę komunikacyjną poprzez układ dróg publicznych: droga dojazdowa **025 KDD,** zgodnie z rysunkiem planu;
10. Nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 5 i 10 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
11. Realizację zabudowy usługowej o wysokości maksimum 12 m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu pokrycia, nachyleniu połaci dachowych do 45° i poziomie posadowienia posadzki parteru maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
12. Zabudowa garażowa realizowana jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego, w tym także jako kondygnacje podziemne;
13. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna).

Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;

14. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych (parkingi, place postojowe i manewrowe itp.) związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych;
15. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
    1) Usługi:
        a) obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 5 miejsc postojowych na 10 łóżek;
        b) usługi gastronomii: minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;
        c) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 3 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;
        d) usługi oświaty, i wychowania: minimum 1,5 miejsca postojowego na 1 pomieszczenie do nauki;
    2) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
16. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi" z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
17. Zagospodarowanie minimum 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
18. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
19. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
20. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
21. W zakresie odprowadzania wód opadowych z parkingów i placów postojowych – obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
22. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **U.Z** ustala się w wysokości 25 %.

§ 13.

Dla terenu sportu i rekreacji, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 US - pow. ok. 2,77 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na realizację usług sportu i rekreacji (ogólnodostępne usługi związane ze sportem, turystyką, rekreacją i wypoczynkiem - np. baza turystyki rowerowej, boiska sportowe z zapleczem, urządzenia terenowe, place

zabaw, miejsca organizowania biesiad i pikników) o niskim wskaźniku zabudowy - maksimum 20% powierzchni działki oraz zieleni urządzonej;

2. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takiej jak garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
3. Zakaz lokalizowania usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
4. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej) oraz wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej, handlu typu bazarowego oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne;
6. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki ustala się na 0,40 ha, a szerokość działki minimum 30 m;
   2) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
7. Minimum 60% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
8. Obsługa komunikacyjna poprzez układ dróg publicznych - droga dojazdowa **024 KDD**, zapewniające powiązanie komunikacyjne z istniejącymi drogami zgodnie z rysunkiem planu;
9. Możliwość realizacji zabudowy usługowej, o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych, 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;
10. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego (jako 1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m;
11. Przy lokalizacji zabudowy należy uwzględnić istniejącą zieleń, a w szczególności zespół zieleni w południowej części działki;
12. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV - 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 kV;

13. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
14. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych (parkingi, place postojowe i manewrowe itp.) związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych oraz miejsc parkingowych dla pracowników;
15. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
    1) Usługi:
        a) obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 5 miejsc postojowych na 10 łóżek;
        b) usługi gastronomii: minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;
        c) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 3 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;
        d) usługi sportu (hale widowiskowo-sportowe i boiska): minimum 15 miejsc postojowych na 100 miejsc siedzących;
    3) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
16. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
17. Każda działka musi posiadać miejsce (jako wbudowane w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placykach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
18. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
19. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **US** ustala się w wysokości 25 %,

§ 14.

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

1 U.P - pow. ok. 0,60 ha,
2 U.P - pow. ok. 10,24 ha,
3 U.P - pow. ok. 0,70 ha,
4 U.P - pow. ok. 3,14 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na realizację usług, składów, magazynów i produkcji o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Dla terenu **2 U.P** - utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;

3. Utrzymanie istniejących podziałów na działki budowlane oraz możliwość korekt i nowych podziałów nieruchomości zgodnie z ustaleniami planu;
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. Możliwość łączenia działek w jedną działkę budowlaną;
7. Wymagana lokalizacja inwestycji o niskiej wodochłonności, nowoczesnych technologiach i małą ilością odpadów i ścieków;
8. Uciążliwość i zagrożenia wynikające z realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie mogą wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
9. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki ustala się na 0,50 ha, a szerokość frontu działki minimum 30 m;
   2) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
10. Zagospodarowanie minimum 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
11. Obsługę komunikacyjną poprzez układ dróg publicznych: istniejąca droga na terenie miasta Płońska (w ciągu obecnej drogi krajowej nr 50), drogi lokalne **09 KDL**, **010 KDL**, **012 KDL**, **013 KDL**, **014 KDL** i **015 KDL** oraz drogę dojazdową **033 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu;
12. Nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej dróg i sąsiednich terenów, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
13. Realizację zabudowy usługowej lub produkcyjnej o maksymalnej wysokości 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia i nachyleniu połaci dachowych do 45°;
14. Przy zagospodarowaniu terenu **1 U.P** konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia. Wymagania dotyczące odległości projektowanych obiektów budowlanych od istniejących gazociągów określa Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139 z dnia 7 grudnia 1995 r.) - strefa oddziaływania obejmuje pas terenu po 15 m w obie strony od osi gazociągów, zgodnie z rysunkiem planu. Jednocześnie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, § 9.7.) przewiduje się wydzielenie pasa gruntu o szerokości 2 m z obu stron osi gazociągu, bez drzew i krzewów. Lokalizacja zabudowy, zadrzewień, zakrzewień oraz infrastruktury technicznej 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;

15. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
16. Przy lokalizacji zabudowy na terenach **1 U.P** i **2 U.P** konieczność uwzględnienia istniejącej napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV i 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania (zgodnie z rysunkiem planu). W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości: 19 m dla linii 110 kV i 6 m dla linii 15 kV 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;
17. Możliwość lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 KV, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
18. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;
19. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
    1) Usługi:
        a) obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 5 miejsc postojowych na 10 łóżek;
        b) usługi handlu:
            - obiekty o powierzchni użytkowej do 50 m^2: minimum 2 miejsca postojowe;
            - obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50 m^2 (do 2000 m^2 powierzchni sprzedaży): minimum 2 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;
        c) usługi gastronomii: minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;
        d) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 3 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;
        e) usługi oświaty, i wychowania: minimum 1,5 miejsca postojowego na 1 pomieszczenie do nauki;
    2) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
    3) Magazyny, hurtownie, place składowe: minimum 0,5 miejsca postojowego na 100 m^2 pow. składowej;
    4) Zakłady przemysłowe, produkcyjne, rzemiosło: minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 3 zatrudnionych (dla pozostałych samochodów – wskaźniki wynikające ze specyfiki zakładu);
20. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi” z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;

21. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
22. 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;
23. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy wykonać z materiałów trwałych (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. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się możliwość funkcjonowania istniejącej zabudowy;
26. 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 usług oraz parkingów, obiektów i urządzeń obsługi komunikacji kołowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 U.KS - pow. ok. 1,80 ha,
2 U.KS - pow. ok. 0,85 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na realizację usług oraz parkingów, obiektów | i urządzeń obsługi komunikacji kołowej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Dla terenu **2 U.KS** jako przeznaczenie uzupełniające - funkcja mieszkaniowa dla właściciela realizowana w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowego;
3. Zagospodarowanie terenu **2 U.KS** realizowane łącznie z sąsiednim terenem w miejscowości Skarżyn (teren oznaczony symbolem 1 U.KS w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „Skarżyn”) - jako jeden obszar inwestycyjny;
4. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
5. Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usługowej - maksimum 30% powierzchni działki;
6. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku podziału nieruchomości:
   1) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki ustala się na 0,25 ha, a szerokość frontu działki minimum 25 m;

2) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;

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 dróg publicznych: obecną drogę krajową nr 50 (przebiegającą poza obszarem planu), drogi lokalne **011 KDL, 012 KDL** i **013 KDL** oraz drogę dojazdową **025 KDD**;
9. Nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 5 i10 m od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
10. Realizację zabudowy usługowej o wysokości maksimum 12 m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu obiektu, nachyleniu połaci dachowych do 45° i poziomie posadowienia posadzki parteru maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
11. Zabudowa garażowa realizowana jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego, w tym także jako kondygnacje podziemne;
12. Zagospodarowanie minimum 15% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
13. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
14. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych (parkingi, place postojowe i manewrowe itp.) związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych oraz miejsc parkingowych dla pracowników;
15. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
    1) Usługi:
        a) obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 5 miejsc postojowych na 10 łóżek;
        b) usługi handlu:
            - obiekty o powierzchni użytkowej do 50 m^2: minimum 2 miejsca postojowe;
            - obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50 m^2 (do 2000 m^2 powierzchni sprzedaży): minimum 2 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;
        c) usługi gastronomii: minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;
        d) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 3 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;

e) usługi oświaty, i wychowania: minimum 1,5 miejsca postojowego na 1 pomieszczenie do nauki;

2) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;

16. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi" z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;

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

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. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;

20. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);

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

§ 16.

Dla terenu wód powierzchniowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 WS - pow. ok. 1,08 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – istniejący zbiornik wodny;
2. Ogrodzenia mogą być realizowane w odległości nie mniejszej niż 5 m od granicy zbiornika wodnego;
3. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 17.

Dla terenów upraw rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 R - pow. ok. 8,44 ha,
2 R - pow. ok. 7,68 ha,
3 R - pow. ok. 3,88 ha,
4 R - pow. ok. 4,52 ha,
5 R - pow. ok. 0,52 ha,
6 R - pow. ok. 0,18 ha,
7 R - pow. ok. 6,98 ha,
8 R - pow. ok. 2,00 ha,
9 R - pow. ok. 35,33 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 i urządzeń melioracji,
   3) Terenów zieleni i ogródków działkowych,
   4) Dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
   5) Elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa.
3. Dla nowych siedlisk rolniczych, dopuszczonych na terenach rolnych, ustala się:
   1) Teren siedliska, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
   2) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
   3) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
   4) Gabaryty budynków:
      a) Budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
      b) Dla budynków inwentarskich, składowych i gospodarczych – parametrów nie ustala się – przy ich realizacji należy uwzględnić potrzeby wynikające z profilu gospodarstwa rolnego;
4. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;
5. Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 1 miejsca postojowego dla samochodu osobowego na 1 lokal mieszkalny
6. Przy zagospodarowaniu terenu **1 R** konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia. Wymagania dotyczące odległości projektowanych obiektów budowlanych od istniejących gazociągów określa Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139 z dnia 7 grudnia 1995 r.) - strefa oddziaływania obejmuje pas terenu po 15 m w obie strony od osi gazociągów, zgodnie z rysunkiem planu. Jednocześnie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, § 9.7.) przewiduje się wydzielenie pasa gruntu o szerokości 2 m z obu stron osi gazociągu, bez drzew i krzewów. Lokalizacja zabudowy, zadrzewień, zakrzewień oraz infrastruktury technicznej 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;

7. Przy zagospodarowaniu terenów **2 R i 8 R** konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 38 pkt. 2;
8. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 50, pkt. 7 i 8;
9. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4 kV, 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;
10. 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. 2,11 ha,
2 ZL - pow. ok. 0,56 ha,
3 ZL - pow. ok. 1,91 ha,
4 ZL - pow. ok. 0,25 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 terenu **2 ZL** konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 38, pkt. 2;
6. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 50, pkt. 7 i 8;
7. Należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące w szczególności zagospodarowania terenów w rejonie przebiegu sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych. Wszelkie działania należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą;

8. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 19.

Dla terenu zieleni naturalnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 Z – pow. ok. 0,06 ha**,** ustala się**:**

1. Przeznaczenie - zieleń naturalna;
2. Możliwość realizacji maksimum 2 połączeń komunikacyjnych pomiędzy drogą **033 KDD** i terenem **17 MN** ;
3. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 20.

Dla terenów urządzeń melioracyjnych, oznaczonych symbolami:

1 WR - pow. ok. 0,53 ha,
2 WR - pow. ok. 0,14 ha,
3 WR - pow. ok. 0,77 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 § 50, pkt. 7 i 8;
3. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 21.

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

R O Z D Z I A Ł III

B R O D Y

PRZEZNACZENIE TERENÓW I SPOSOBY ICH ZAGOSPODAROWANIA

§ 22.

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 o niskim wskaźniku intensywności zabudowy (do 30%), oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
2. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
3. tereny usług o niskim wskaźniku intensywności zabudowy (do 30%), oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
4. tereny usług, składów, magazynów i produkcji o niskim (do 30%) wskaźniku intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.P**;
5. tereny usług o niskim wskaźniku intensywności zabudowy (do 30%) i urządzeń komunikacji kołowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.KS**;
6. tereny upraw rolnych i zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
7. teren upraw rolnych bez prawa zabudowy z możliwością wariantowego przebiegu drogi krajowej nr 50, oznaczony na rysunku planu symbolem **R.KD**;
8. tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
9. tereny istniejących rowów melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WR**;
10. tereny dróg publicznych oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**, w szczególności:
    - drogi ekspresowej klasy S - **KDS**,
    - drogi głównej ruchu przyspieszonego klasy GP - **KDGP**
    - drogi zbiorczej klasy Z - **KDZ**.
    - dróg lokalnych klasy L - **KDL**,
    - dróg dojazdowych klasy D - **KDD**.

§ 23.

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

1 MN - pow. ok. 0,41 ha,
2 MN - pow. ok. 1,52 ha,
3 MN - pow. ok. 0,29 ha,
4 MN - pow. ok. 0,23 ha,
5 MN - pow. ok. 2,48 ha,
6 MN - pow. ok. 4,32 ha,
7 MN - pow. ok. 2,69 ha,
8 MN - pow. ok. 3,08 ha,
9 MN - pow. ok. 0,90 ha,
10 MN - pow. ok. 1,23 ha,
11 MN - pow. ok. 1,03 ha,

12 MN - pow. ok. 0,42 ha,
13 MN - pow. ok. 2,40 ha,
14 MN - pow. ok. 0,22 ha,
15 MN - pow. ok. 1,05 ha,
16 MN - pow. ok. 0,27 ha,
17 MN - pow. ok. 1,01 ha,
18 MN - pow. ok. 2,93 ha,
19 MN - pow. ok. 1,92 ha,
20 MN - pow. ok. 1,72 ha,
21 MN - pow. ok. 0,94 ha,
22 MN - pow. ok. 0,75 ha,
23 MN - pow. ok. 2,20 ha,
24 MN - pow. ok. 0,71 ha,
25 MN - pow. ok. 1,81 ha,
26 MN - pow. ok. 1,15 ha,
27 MN - pow. ok. 1,60 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane lub zespolone z bryłą budynku mieszkalnego.
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. Zakaz realizacji usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
6. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej);
7. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki ustala się na 800 m^2, maksymalną powierzchnię wydzielanej działki na 1500 m^2 a szerokość frontu działki minimum 18 m, z zachowaniem tolerancji 20% w zależności od indywidualnych warunków;
   2) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
8. Zagospodarowanie 40% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
9. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych: drogi zbiorcze **KDZ**, drogi lokalne **KDL** i drogi dojazdowe **KDD**, zgodnie z rysunkiem planu oraz drogi wewnętrzne istniejące i możliwe do realizacji na terenach **MN**;

10. Nieprzekraczalną linię noworealizowanej zabudowy od dróg w odległości 5, 8 i 10 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu, W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
11. Realizację zabudowy mieszkaniowej o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych,

    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;
12. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
13. Przy zagospodarowaniu terenów **MN** wyznaczonych pod zainwestowanie, położonych pomiędzy drogami a użytkami rolnymi, ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do tych terenów rolnych;

14. Na terenach **11 MN**, **13 MN** (z wyłączeniem działki nr 108/2), **14 MN**, **15 MN**, **16 MN**, **17 MN** i **22 MN**, w sąsiedztwie istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych - ze względu na wysoki poziom wód gruntowych - realizacja zabudowy musi być poprzedzona badaniami gruntowo-wodnymi;
15. Przy lokalizacji zabudowy na terenach **11 MN, 13 MN** - **17 MN** należy uwzględnić istniejący otwarty rów melioracyjny (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 50 pkt. 7 i 8) - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy w/w rowu;
16. Przy zagospodarowaniu terenów **5 MN** i **12 MN** konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia. Wymagania dotyczące odległości projektowanych obiektów budowlanych od istniejących gazociągów określa Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139 z dnia 7 grudnia 1995 r.) - strefa oddziaływania obejmuje pas terenu po 15 m w obie strony od osi gazociągów, zgodnie z rysunkiem planu. Jednocześnie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, § 9.7.) przewiduje się wydzielenie pasa gruntu o szerokości 2 m z obu stron osi gazociągu, bez drzew i krzewów. Lokalizacja zabudowy, zadrzewień, zakrzewień oraz infrastruktury technicznej 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;
17. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;

18. Przy zagospodarowaniu terenów **5 MN, 8 MN, 11 MN, 18 MN, 19 MN i 20 MN** ustala się konieczność uwzględnienia napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV - 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 kV;
19. Przy zagospodarowaniu terenu **1 MN** konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 38, pkt. 2;
20. Przy zagospodarowaniu terenu **23 MN** obowiązek uwzględnienia istniejącego pomnika przyrody – głazu narzutowego o obwodzie ok. 9,40 m;
21. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu.

22. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
    1) Budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
    2) Usługi:
        a) obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 5 miejsc postojowych na 10 łóżek;
        b) usługi handlu:
            - obiekty o powierzchni użytkowej do 50 m^2: minimum 2 miejsca postojowe;
            - obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50 m^2 (do 2000 m^2 powierzchni sprzedaży): minimum 2 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;
        c) usługi gastronomii: minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;
        d) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 3 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;
    3) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
23. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
24. Każda działka musi posiadać miejsce (w ramach ogrodzeń poszczególnych działek lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
25. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów utwardzone materiałami trwałymi (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);

26. 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 %.

§ 24.

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

1 RM - pow. ok. 1,25 ha,
2 RM - pow. ok. 0,49 ha,
3 RM - pow. ok. 0,43 ha,
4 RM - pow. ok. 0,21 ha,
5 RM - pow. ok. 1,05 ha,
6 RM - pow. ok. 0,35 ha,
7 RM - pow. ok. 0,32 ha,
8 RM - pow. ok. 0,67 ha,
9 RM - pow. ok. 0,54 ha,
10 RM - pow. ok. 0,53 ha,
11 RM - pow. ok. 0,27 ha,
12 RM - pow. ok. 0,82 ha,
13 RM - pow. ok. 0,32 ha,
14 RM - pow. ok. 0,28 ha,
15 RM - pow. ok. 1,02 ha,
16 RM - pow. ok. 1,32 ha,
17 RM - pow. ok. 0,31 ha,
18 RM - pow. ok. 0,10 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów na adaptację, rozbudowę i realizację nowej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych.
2. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
3. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;
4. Zakaz realizacji usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów bezpośrednio związanych z rolnictwem. Wymagana lokalizacja inwestycji o niskiej wodochłonności, nowoczesnych technologiach i małą ilością odpadów i ścieków;
6. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa w/w zabudowy;
7. Obsługa komunikacyjna poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych (lokalne **KDL** i dojazdowe **KDD**), zgodnie z rysunkiem planu oraz istniejące drogi wewnętrzne;
8. Nieprzekraczalną linię noworealizowanej zabudowy od dróg w odległości 5, 8 i 10 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu.

W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

9. Realizację zabudowy mieszkaniowej o wysokości do 2 kondygnacji nadziemnych,

   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;

10. Zabudowa gospodarcza i inwentarska może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m) lub ze sobą zespolona;

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

12. Przy zagospodarowaniu terenu **10 RM** ustala się konieczność uwzględnienia napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 kV - 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 kV;

13. Przy lokalizacji zabudowy na terenach **9 RM i 12 RM** należy uwzględnić istniejący otwarty rów melioracyjny (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 50 pkt. 7 i 8) - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy rowu;

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

15. Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia nie mniej niż 1 miejsca postojowego dla samochodu osobowego na 1 mieszkanie;

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

17. Dla terenów **9 RM** i **12 RM** linię ogrodzeń ustala się w odległości nie mniejszej niż 3 m od krawędzi istniejącego rowu;

18. Obowiązek zapewnienia miejsca (wbudowane w budynek, w ramach ogrodzeń poszczególnych działek, lub jako lub osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placykach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;

19. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów utwardzone materiałami trwałymi (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);

20. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 25.

Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 U - pow. ok. 0,38 ha,
2 U - pow. ok. 0,19 ha,
3 U - pow. ok. 1,44 ha,
4 U - pow. ok. 1,59 ha,
5 U - pow. ok. 0,45 ha,
6 U - pow. ok. 0,67 ha,
7 U - pow. ok. 0,43 ha,
8 U - pow. ok. 0,31 ha,
9 U - pow. ok. 0,16 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. Dla terenów **1 U** i **2 U** jako przeznaczenie uzupełniające – funkcja mieszkaniowa dla właściciela realizowana w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowego;
4. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;
5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej);
6. Uciążliwość lokalizowanych funkcji nie może wykraczać poza granicę terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny. Zakaz składowania jakichkolwiek odpadów;
7. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki ustala się na 0,15 ha, a szerokość frontu działki minimum 20 m;
   2) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
8. Zagospodarowanie minimum 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
9. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących i planowanych dróg publicznych: drogi zbiorcze **KDZ** i drogi lokalne **KDL**, zgodnie z rysunkiem planu;
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, 8, 10 lub 15 m od linii

rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

12. Realizację zabudowy usługowej o wysokości maksimum 12 m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu budynku, nachyleniu połaci dachowych do 40° i poziomie posadowienia posadzki parteru maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
13. Zabudowa garażowa realizowana jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego, w tym także jako kondygnacje podziemne;
14. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
15. Przy lokalizacji zabudowy na terenie **8 U** należy uwzględnić istniejący otwarty rów melioracyjny (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 50 pkt. 7 i 8) - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od granicy w/w rowu;
16. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych;
17. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
    1) Funkcja mieszkaniowa: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie;
    2) Usługi:
        a) obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 5 miejsc postojowych na 10 łóżek;
        b) usługi handlu:
            - obiekty o powierzchni użytkowej do 50 m^2: minimum 2 miejsca postojowe;
            - obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50 m^2 (do 2000 m^2 powierzchni sprzedaży): minimum 2 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;
        c) usługi gastronomii: minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;
        d) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 3 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;
        e) usługi oświaty, i wychowania: minimum 1,5 miejsca postojowe na 1 pomieszczenie do nauki;
    3) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
18. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi”, z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
19. Możliwość realizacji ogrodzenia o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);

20. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek, 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 (np. 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. 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 %,

§ 26.

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

1 U.P - pow. ok. 6,14 ha,
2 U.P - pow. ok. 1,03 ha,
3 U.P - pow. ok. 0,99 ha,
4 U.P - pow. ok. 3,58 ha,
5 U.P - pow. ok. 0,51 ha,
6 U.P - pow. ok. 4,34 ha,
7 U.P - pow. ok. 1,71 ha,
8 U.P - pow. ok. 1,50 ha,
9 U.P - pow. ok. 2,06 ha,
10 U.P - pow. ok. 0,87 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów na realizację usług, składów, magazynów i produkcji o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Dla terenów **1 U.P**, **2 U.P**, **3 U.P**, **6 U.P**, **7 U.P**, **8 U.P**, **9 U.P** i **10 U.P** dopuszcza się możliwość lokalizacji funkcji mieszkaniowej dla właściciela działki;
3. Utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
4. Utrzymanie istniejących podziałów na działki budowlane oraz możliwość korekt i nowych podziałów nieruchomości zgodnie z ustaleniami planu;
5. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej, takich jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
6. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;
7. Możliwość łączenia działek w jedną działkę budowlaną;
8. Wymagana lokalizacja inwestycji o niskiej wodochłonności, nowoczesnych technologiach i małą ilością odpadów i ścieków;
9. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej.

Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;

10. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
    1) Minimalną powierzchnię wydzielanej działki ustala się na 0,50 ha, a szerokość frontu działki minimum 30 m;
    2) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
11. Zagospodarowanie minimum 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
12. Obsługę komunikacyjną poprzez układ dróg publicznych: droga ekspresowa **01 KDS** (w ciągu drogi krajowej nr 10), drogi zbiorcze **KDZ**, drogi lokalne **KDL** oraz drogi dojazdowe **KDD**, zgodnie z rysunkiem planu;
13. Nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 5 i 10 m od linii rozgraniczającej dróg i sąsiednich terenów, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
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. Możliwość lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
16. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
17. Przy lokalizacji zabudowy konieczność uwzględnienia istniejącej napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania (zgodnie z rysunkiem planu). 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;
18. Przy zagospodarowaniu terenów **6 U.P**, **7 U.P** i **8 U.P** konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia. Wymagania dotyczące odległości projektowanych obiektów budowlanych od istniejących gazociągów określa Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139 z dnia 7 grudnia 1995 r.) - strefa oddziaływania obejmuje pas terenu po 15 m w obie strony od osi gazociągów, zgodnie z rysunkiem planu. Jednocześnie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych,

jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, § 9.7.) przewiduje się wydzielenie pasa gruntu o szerokości 2 m z obu stron osi gazociągu, bez drzew i krzewów. Lokalizacja zabudowy, zadrzewień, zakrzewień oraz infrastruktury technicznej 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;

19. Przy lokalizacji zabudowy na terenach **1 U.P, 2 U.P, 3 U.P, 4 U.P**, **5 U.P**, **6 U.P**, **8 U.P** i **9 U.P** należy uwzględnić istniejące otwarte rowy melioracyjne (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 50 pkt. 7 i 8) - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od granicy rowu;
20. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu.
21. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
    1) Usługi:
        a) obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 5 miejsc postojowych na 10 łóżek;
        b) usługi handlu:
            - obiekty o powierzchni użytkowej do 50 m^2: minimum 2 miejsca postojowe;
            - obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50 m^2 (do 2000 m^2 powierzchni sprzedaży): minimum 2 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;
        c) usługi gastronomii: minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;
        d) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 3 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;
        e) usługi oświaty, i wychowania: minimum 1,5 miejsca postojowe na 1 pomieszczenie do nauki;
    2) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
    3) Magazyny, hurtownie, place składowe: minimum 0,5 miejsc postojowych na 100 m^2 pow. składowej;
    4) Zakłady przemysłowe, produkcyjne, rzemiosło: minimum 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na 3 zatrudnionych (dla pozostałych samochodów – wskaźniki wynikające ze specyfiki zakładu);
22. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi” z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
23. 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).
24. 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;
25. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy wykonać z materiałów trwałych (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);

26. W zakresie odprowadzania wód opadowych z parkingów i placów postojowych – obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
27. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się możliwość funkcjonowania istniejącej zabudowy;
28. 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 %.

§ 27.

Dla terenów usług oraz parkingów, obiektów i urządzeń obsługi komunikacji kołowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 U.KS - pow. ok. 0,96 ha,
2 U.KS - pow. ok. 0,52 ha,
3 U.KS - pow. ok. 0,87 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów na realizację usług oraz parkingów, obiektów i urządzeń obsługi komunikacji kołowej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
3. Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usługowej - maksimum 30% powierzchni działki;
4. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
5. Zakaz wydzielania działek;
6. Zagospodarowanie minimum 15% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
7. Obsługę komunikacyjną poprzez układ dróg publicznych: drogi zbiorcze (**04 KDZ** i **06 KDZ**) i drogi lokalne: **017 KDL**, **020 KDL** i **021 KDL**;
8. Nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 5, 8 i 10 m od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
9. Realizację zabudowy usługowej o wysokości maksimum 12 m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu obiektu, nachyleniu połaci dachowych do 45° i poziomie posadowienia posadzki parteru maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
10. Zabudowa garażowa realizowana jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego, w tym także jako kondygnacje podziemne;
11. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna).

Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;

12. Przy zagospodarowaniu terenu **2 U.KS** konieczność uwzględnienia istniejącego rowu melioracyjnego (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 50 pkt. 7 i 8) - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od granicy w/w rowu. Dopuszcza się możliwość przekrycia rowu w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych;
13. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych (parkingi, place postojowe i manewrowe itp.) związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych oraz miejsc parkingowych dla pracowników;
14. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
    1) Usługi:
        a) obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 5 miejsc postojowych na 10 łóżek;
        b) usługi handlu:
            - obiekty o powierzchni użytkowej do 50 m^2: minimum 2 miejsca postojowe;
            - obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50 m^2 (do 2000 m^2 powierzchni sprzedaży): minimum 2 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;
        c) usługi gastronomii: minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;
        d) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 3 miejsca postojowe na 100 m^2 pow. użytkowej;
        e) usługi oświaty, i wychowania: minimum 1,5 miejsca postojowe na 1 pomieszczenie do nauki;
    2) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;
15. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi" z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
16. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
17. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
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. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
20. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **U.KS** ustala się w wysokości 25 %.

§ 28.

Dla terenów upraw rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 R - pow. ok. 1,32 ha,
2 R - pow. ok. 7,15 ha,
3 R - pow. ok. 21,88 ha,
4 R - pow. ok. 69,78 ha,
5 R - pow. ok. 3,39 ha,
6 R - pow. ok. 5,80 ha,
7 R - pow. ok. 11,56 ha,
8 R - pow. ok. 4,72 ha,
9 R - pow. ok. 32,06 ha,
10 R - pow. ok. 9,02 ha,
11 R - pow. ok. 2,84 ha,
12 R - pow. ok. 0,49 ha,
13 R - pow. ok. 1,09 ha,
14 R - pow. ok. 1,02 ha,
15 R - pow. ok. 9,27 ha,
16 R - pow. ok. 0,51 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 i urządzeń melioracji,
   3) Terenów zieleni i ogródków działkowych,
   4) Dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
   5) Elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa.
3. Dla nowych siedlisk rolniczych, dopuszczonych na terenach rolnych, ustala się:
   1) Teren siedliska, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
   2) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
   3) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
   4) Gabaryty budynków:
      a) Budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
      b) Dla budynków inwentarskich, składowych i gospodarczych – parametrów nie ustala się - przy ich realizacji należy uwzględnić potrzeby wynikające z profilu gospodarstwa rolnego;

4. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;
5. Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 1 miejsca postojowego dla samochodu osobowego na 1 lokal mieszkalny
6. Dopuszcza się, przy zachowaniu przepisów odrębnych, możliwość prowadzenia na wyznaczonych terenach w rejonie dróg, nowych elementów infrastruktury technicznej;
7. Przy zagospodarowaniu terenów **2 R**, **3 R**, **10 R** i **13 R** konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia. Wymagania dotyczące odległości projektowanych obiektów budowlanych od istniejących gazociągów określa Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139 z dnia 7 grudnia 1995 r.) - strefa oddziaływania obejmuje pas terenu po 15 m w obie strony od osi gazociągów, zgodnie z rysunkiem planu. Jednocześnie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, § 9.7.) przewiduje się wydzielenie pasa gruntu o szerokości 2 m z obu stron osi gazociągu, bez drzew i krzewów. Lokalizacja zabudowy, zadrzewień, zakrzewień oraz infrastruktury technicznej 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;
8. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4 kV, 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;
9. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 50, pkt. 7 i 8;
10. Przy zagospodarowaniu terenów **8, 9 i 15 R** konieczność uwzględnienia istniejących stanowisk archeologicznych. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 38, pkt. 2;
11. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 29.

Dla terenu upraw rolnych bez prawa zabudowy z możliwością wariantowego przebiegu drogi krajowej nr 50, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 R.KD - pow. ok. 1,19 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) zbiorników wodnych,
   2) urządzeń melioracji i małej retencji i urządzeń przeciwpowodziowych,
   3) dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
   4) wariantowego przebiegu fragmentu drogi krajowej nr 50,
   5) sieciowych elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa;
3. Dopuszcza się, przy zachowaniu przepisów odrębnych, możliwość prowadzenia na wyznaczonych terenach w rejonie dróg, nowych elementów infrastruktury technicznej;
4. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą sieci;
5. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 50, pkt. 7 i 8;
6. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 30.

Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 ZL - pow. ok. 0,66 ha,
2 ZL - pow. ok. 0,70 ha,
3 ZL - pow. ok. 0,73 ha,
4 ZL - pow. ok. 0,75 ha,
5 ZL - pow. ok. 0,13 ha,
6 ZL - pow. ok. 0,19 ha,
7 ZL - pow. ok. 0,34 ha,
8 ZL - pow. ok. 0,23 ha,
9 ZL - pow. ok. 0,58 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – 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. Dopuszcza się, przy zachowaniu przepisów odrębnych, możliwość prowadzenia na wyznaczonych terenach w rejonie dróg, nowych elementów infrastruktury technicznej;

6. Należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące w szczególności zagospodarowania terenów w rejonie przebiegu sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych. Wszelkie działania należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą;

7. Przy zagospodarowaniu terenu **1 ZL** konieczność uwzględnienia istniejącego przesyłowego rurociągu gazowego wysokiego ciśnienia. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001r. Nr 97, § 9.7.) przewiduje się wydzielenie pasa gruntu o szerokości 2 m z obu stron osi gazociągu, bez drzew i krzewów. Lokalizacja zadrzewień, zakrzewień oraz infrastruktury technicznej 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;

8. Przy zagospodarowaniu terenów **1 ZL** i **3 ZL** konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 50 pkt. 21, dotyczących przebiegu linii elektroenergetycznych 110 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą;

9. Przy zagospodarowaniu terenu **7 ZL** konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 50 pkt. 20, dotyczących przebiegu linii elektroenergetycznych 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą;

10. Należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące w szczególności zagospodarowania terenów w rejonie przebiegu sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych. Wszelkie działania należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą;

11. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 31.

Dla terenów urządzeń melioracyjnych, oznaczonych symbolami:

1 WR - pow. ok. 0,08 ha,
2 WR - pow. ok. 0,29 ha,
3 WR - pow. ok. 0,46 ha,
4 WR - pow. ok. 0,06 ha,

5 WR - pow. ok. 0,37 ha,
6 WR - pow. ok. 0,10 ha,
7 WR - pow. ok. 0,18 ha,
8 WR - pow. ok. 0,03 ha,
9 WR - pow. ok. 0,01 ha,
10 WR - pow. ok. 0,13 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 § 50, pkt. 7 i 8;
3. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 32.

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

R O Z D Z I A Ł IV

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŁADU PRZESTRZENNEGO

§ 33.

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

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

§ 34.

Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego;

1. Zapewnienie połączenia komunikacyjnego z regionem poprzez powiązanie układu dróg publicznych na terenie objętym planem z drogami krajowymi nr 7, 10 i 50 oraz drogami powiatowymi nr 3057 W i 3058 W, poprzez planowany nowy przebieg drogi nr 50 (droga ekspresowa **01 KDS**, zgodnie z opracowaniem Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad w Warszawie) wraz z bezkolizyjnymi węzłami drogowymi;
2. Zapewnienie ścisłego powiązania funkcjonalnego i komunikacyjnego fragmentu miejscowości Bońki z przyległymi terenami usługowo - mieszkaniowymi w sąsiedniej miejscowości Skarżyn, przy uwzględnieniu obecnego przebiegu istniejącej drogi krajowej nr 50;
3. Ukształtowanie przestrzeni o charakterze ogólnodostępnym na terenach oznaczonych symbolami: **ZP**, **U.Z**, **US**;
4. Przekształcenie wskazanych w planie terenów w kierunku zgodnym z jego ustaleniami;
5. Działania porządkujące w zakresie ujednolicenia elementów przestrzeni (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleń, mała architektura);
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. 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;
8. 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.
9. Określa się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
   a) wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;

b) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych;

c) zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2 m² na jeden znak lub reklamę;

d) zakaz lokalizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych na budynkach o powierzchni przekraczającej 2 m² na jeden znak lub reklamę;

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

f) lokalizacja wszelkich reklam oraz znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni większej niż 0,5 m² wymaga uzgodnienia z właściwymi organami Urzędu Gminy;

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

R O Z D Z I A Ł V

OCHRONA ŚRODOWISKA I PRZYRODY

§ 35.

W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych, za wyjątkiem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów bezpośrednio związanych z rolnictwem oraz obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska;
2. Zakaz odprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
3. Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny.
4. Stosowanie proekologicznych systemów cieplnych, które nie powodują emisji szkodliwych substancji do środowiska;
5. 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;
6. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów - selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach oraz usuwanie zgodnie z systemem przyjętym w gospodarce komunalnej gminy;
7. Zasadę maksymalnego stosowania zadrzewień i zakrzewień na wyznaczonych planem terenach, w ich części biologicznie czynnej. Minimalny udział powierzchni

biologicznie czynnej w powierzchni każdej działki budowlanej został określony w ustaleniach dla poszczególnych terenów;

8. Ochronę istniejących lasów i gruntów leśnych;
9. Zakaz usuwania, niszczenia i uszkadzania drzew, krzewów, zadrzewień i zakrzewień spełniających szereg funkcji ekologicznych. Obowiązek maksymalnego nasycania terenów zróżnicowaną roślinnością a w przypadku niezbędnej wycinki drzew - wprowadzanie nasadzeń rekompensujących ubytki w drzewostanie.

§ 36.

W zakresie ochrony i kształtowania systemu przyrodniczego ustala się:

1. Utrzymanie i rozbudowę systemu przyrodniczego w ramach terenów zieleni towarzyszącej innym funkcjom na poszczególnych terenach i działkach budowlanych - ogrody przydomowe i zieleń przydrożna;
2. Utrzymanie istniejących zbiorników wód powierzchniowych, cieków i otwartych rowów, z możliwością włączenia ich w system melioracji dla tego terenu;
3. 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;
4. Ochronę, utrzymywanie i uzupełnianie istniejących lasów, skupisk zieleni śródpolnej, przyzagrodowej i w rejonie cieków wodnych;
5. Zakaz wycinania starodrzewu z dopuszczeniem wycinki jedynie pod inwestycje liniowe infrastruktury technicznej lub ze względu bezpieczeństwa;
6. Przeznaczenie nieutwardzonej powierzchni terenu działek budowlanych na urządzenie zieleni: zadrzewienia, zakrzaczenia, grupy zieleni, pojedyncze drzewa oraz zieleń niska;
7. Dla terenów, które nie są przeznaczone pod zabudowę oraz dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania w późniejszym terminie a nie użytkowanych rolniczo, dopuszcza się zagospodarowanie przez wprowadzenie na nie funkcji dostosowanej do otoczenia, z uwzględnieniem okresu zagospodarowania, jeżeli ma ono charakter tymczasowy.

§ 37.

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

R O Z D Z I A Ł VI

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW

§ 38.

W zakresie ochrony zabytków ustala się:

1. Ochronę pozostałości dworu wraz z parkiem w miejscowości Bońki (teren **4 U** i **2 MN** - działka budowlana nr ewidencyjny 25/1), znajdującego się w ewidencji zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być prowadzone w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i realizowane zgodnie z jego warunkami;
2. Ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne na terenach: w Bońkach - **9 MN**, **11 MN**, **12 MN**, **3 RM**, **2 R i 8 R** oraz **2 ZL**, w Brodach - **9 MN**, oraz **8 R, 9 R i 15 R**) określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerem właściwego stanowiska archeologicznego;

   Na obszarze ww. stanowisk ustala się:

   1) Obowiązek uzyskania przez inwestora, od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
   2) Obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
   3) Obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;
   4) Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.
3. Ochronę krzyży i figurek przydrożnych.

R O Z D Z I A Ł VII

KSZTAŁTOWANIE PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

§ 39.

Dopuszcza się możliwość realizacji celów publicznych na terenach oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolami **U.Z** i **US**:

R O Z D Z I A Ł VIII

KOMUNIKACJA

§ 40.

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

1. **KDS** - droga ekspresowa klasy S;
2. **KDGP** - droga główna ruchu przyśpieszonego klasy GP;
3. **KDZ** - drogi zbiorcze klasy Z;
4. **KDL** - drogi lokalne klasy L;
5. **KDD -** drogi dojazdowe klasy D.

§ 41.

Dla terenów dróg publicznych, ustala się:

1. Przeznaczenie na urządzenie dróg publicznych;
2. Powiązanie układu dróg publicznych na terenie objętym planem z drogami krajowymi nr 7, 10 i 50 poprzez bezkolizyjne węzły drogowe;
3. Planowany przebieg drogi krajowej nr 10 (droga ekspresowa **01 KDS**) po istniejącym śladzie (poszerzenie pasa drogowego);
4. Planowany nowy przebieg drogi krajowej nr 50 (droga główna ruchu przyspieszonego **02 KDGP** w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bońki i Brody) - na odcinku od węzła „Siedlin" do miejsca włączenia w istniejącą drogę krajową nr 50 na terenie wsi Jeżewo;
5. Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych
   i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
6. Tereny dróg muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi;
7. Drogi powinny być wyposażone w chodnik lub pobocza utwardzone;
8. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
9. Pozostawienie przynajmniej 5% powierzchni terenu dróg jako terenu biologicznie czynnego;
10. Tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej muszą być wyposażone w tę kanalizację a zrzuty wód opadowych powinny posiadać urządzenia podczyszczające;
11. 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;

12. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 42.

Dla terenu drogi publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 KDS - pow. ok. 11,00 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na urządzenie planowanej drogi publicznej o klasie ekspresowej (ulica klasy S, dwie jezdnie po dwa pasy ruchu);
2. Wyznaczenie pasa terenu na poszerzenie terenu istniejącej drogi, do szerokości ok. 70 m w liniach rozgraniczających (planowane linie rozgraniczające w odległości 30 m na północ i 40 m na południe od osi istniejącej jezdni) na realizację przebiegu drogi krajowej nr 10 klasy ekspresowej wraz z planowanymi drogami serwisowymi do obsługi terenów przyległych;
3. W przypadku nie wykorzystania całości wyznaczonego terenu dla realizacji planowanej drogi ekspresowej **01 KDS** plan ustala możliwość przeznaczenia pozostałego terenu na poszerzenie terenów przyległych;
4. Realizację planowanej drogi **01 KDS** w sposób zapewniający możliwość bezpiecznego przejścia dla ludzi i zwierząt oraz lokalizację (w przypadku takiej konieczności) urządzeń ochrony środowiska – ekrany akustyczne i zieleń izolacyjna;

§ 43.

Dla terenu drogi publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

02 KDGP - pow. ok. 11,00 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na urządzenie planowanej drogi publicznej, klasy głównej ruchu przyspieszonego, (ulica klasy GP, dwie jezdnie po dwa pasy ruchu);
2. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości ok. 60 m w liniach rozgraniczających, na realizację nowego przebiegu drogi krajowej nr 50 wraz z planowanymi drogami serwisowymi do obsługi terenów przyległych, oraz skrzyżowania z drogą powiatową nr 3057 W (drogi **05 KDZ** i **06 KDZ**), zgodnie z rysunkiem planu;
3. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 7 m;
4. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
5. Możliwość realizacji chodników, ścieżek rowerowych i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
6. Realizację planowanej drogi **02 KDGP** w sposób zapewniający możliwość bezpiecznego przejścia dla ludzi i zwierząt oraz lokalizację (w przypadku takiej konieczności) urządzeń ochrony środowiska – ekrany akustyczne i zieleń izolacyjna;

7. W przypadku nie wykorzystania całości wyznaczonego terenu dla realizacji planowanej drogi **02 KDGP** plan ustala możliwość przeznaczenia pozostałego terenu na poszerzenie terenów przyległych.

§ 44.

Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

03 KDZ - pow. ok. 0,16 ha,
04 KDZ - pow. ok. 0,28 ha,
05 KDZ - pow. ok. 1,49 ha,
06 KDZ - pow. ok. 2,82 ha,
07 KDZ - pow. ok. 0,09 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na urządzenie dróg publicznych zbiorczych (ulice jednojezdniowe 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 terenów **03** - **06 KDZ** o szerokości ok. 20 m w liniach rozgraniczających jako fragment drogi powiatowej nr 3057 W;
4. Zagospodarowanie terenu **07 KDZ** jako fragmentu drogi powiatowej nr 3058 W o szerokości umożliwiającej poszerzenie terenu tej drogi do ok. 20 m w liniach rozgraniczających;
5. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 6 m;
6. Ulice powinny umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
7. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych oraz chodników, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 45.

Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami:

08 KDL - pow. ok. 0,15 ha,
09 KDL - pow. ok. 1,80 ha,
010 KDL - pow. ok. 1,47 ha,
011 KDL - pow. ok. 1,41 ha,
012 KDL - pow. ok. 0,11 ha,
013 KDL - pow. ok. 0,07 ha,
014 KDL - pow. ok. 0,21 ha,
015 KDL - pow. ok. 0,57ha,
016 KDL - pow. ok. 0,92 ha,
017 KDL - pow. ok. 0,29 ha,
018 KDL - pow. ok. 0,23 ha,
019 KDL - pow. ok. 0,37 ha,
020 KDL - pow. ok. 0,25 ha,
021 KDL - pow. ok. 0,20 ha,
022 KDL - pow. ok. 0,74 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na urządzenie dróg publicznych o klasie lokalnej (ulice jednojezdniowe klasy L, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie terenów z przeznaczeniem na realizację nowych dróg (**011 KDL** - **015 KDL** i **017 KDL** - **022 KDL**) o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Wyznaczenie terenów umożliwiających adaptację istniejących dróg (**09 KDL**, **010 KDL** i **016 KDL**) jako dróg publicznych klasy L o szerokości 12 m w liniach rozgraniczających, oraz terenu **08 KDL**, umożliwiającego poszerzenie terenu tej drogi do ok. 12 m w liniach rozgraniczających; zgodnie z rysunkiem planu;
4. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 6 m;
5. Ulice powinny umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
6. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych lub ciągów pieszo-rowerowych oraz chodników, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 46.

Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych w planie symbolami:

023 KDD - pow. ok. 0,15 ha,
024 KDD - pow. ok. 0,21 ha,
025 KDD - pow. ok. 0,35 ha,
026 KDD - pow. ok. 0,20 ha,
027 KDD - pow. ok. 0,20 ha,
028 KDD - pow. ok. 0,47 ha,
029 KDD - pow. ok. 0,31 ha,
030 KDD - pow. ok. 0,32 ha,
031 KDD - pow. ok. 0,17 ha,
032 KDD - pow. ok. 0,14 ha,
033 KDD - pow. ok. 0,27 ha,
034 KDD - pow. ok. 0,42 ha,
035 KDD - pow. ok. 0,25 ha,
036 KDD - pow. ok. 0,46 ha,
037 KDD - pow. ok. 0,56 ha,
038 KDD - pow. ok. 0,90 ha,
039 KDD - pow. ok. 0,19 ha,
040 KDD - pow. ok. 0,40 ha,
041 KDD - pow. ok. 0,22 ha,
042 KDD - pow. ok. 0,10 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów na urządzenie dróg publicznych o klasie dojazdowej (ulice jednojezdniowe klasy D, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie terenów z przeznaczeniem na adaptację istniejących i na realizację nowych dróg o szerokości minimum 10 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu. Dla terenów istniejących dróg dojazdowych: **023 KDD**

i **31 KDD**, dopuszcza się możliwość pozostawienia ich szerokości w liniach rozgraniczających, nie mniejszej niż 8 m, zgodnie z rysunkiem planu;

3. Wyznaczenie terenów dróg: **024 KDD** - **025 KDD , 034 KDD** i **041 KDD** - **042 KDD** jako dróg publicznych klasy D o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, zakończonych placem manewrowym, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 5 m;
5. Wyposażenie dróg w chodniki lub pobocza utwardzone.

§ 47.

Na wyznaczonych planem terenach dopuszcza się funkcjonowanie istniejących dróg wewnętrznych. Tereny dróg publicznych klasy dojazdowej, tereny dróg wewnętrznych oraz 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

§ 48.

Minimalną szerokość w liniach rozgraniczających wewnętrznych dróg dojazdowych, ustala się na 8 m. Jako dojazd do nie więcej niż trzech działek budowlanych dopuszcza się szerokość 6 m w liniach rozgraniczających. Szerokość jezdni nie powinna być mniejsza niż 4,5 m; Drogi powinny być wyposażone w chodniki lub pobocza utwardzone i odpowiednio oświetlone.

§ 49.

Na rysunku planu, jako element informacyjny, nie objęty ustaleniami planu zaznaczono teren zamknięty - teren kolejowy **KK** (istniejąca jednotorowa niezelektryfikowana linia kolejowa nr 27 (relacji Nasielsk – Toruń Wschodni) - pow. ok. 2,25 ha.

R O Z D Z I A Ł IX

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

§ 50.

Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. W parciu o odpowiednie sieci istniejące i projektowane ustala się jako docelowe wyposażenie terenu w sieci:

a) wodociągową,
b) kanalizacji sanitarnej,
c) kanalizacji deszczowej,
d) gazową,
e) elektroenergetyczną,
f) telekomunikacyjną.

2. Budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu, z możliwością jego modernizacji, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;
3. Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi wyprzedzać lub być prowadzona równocześnie z realizacją zabudowy i zagospodarowania terenu;
4. Realizacja poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej musi być poprzedzona wykonaniem kompleksowego projektu technicznego uwzględniającego wzajemne wymagane odległości między sieciami, elementami wyposażenia dróg (ulic), (m.in. przewidziane w planie urządzenia infrastruktury technicznej, nawierzchnie, chodniki, oświetlenie);
5. Planowane urządzenia infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, od istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających dróg (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;
6. W przypadku kolizji istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się możliwość ich przebudowy i rozbudowy w uzgodnieniu i na warunkach ustalonych z właściwym zarządcą sieci i urządzeń;
7. 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;
8. Dla terenów położonych w granicach zasięgu istniejących urządzeń melioracyjnych plan ustala:
   - obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących odkrytych rowów odwadniających (w szczególności dotyczy to terenów: **1 WR** - **3 WR** na terenie miejscowości Bońki oraz **1 WR - 6 WR** na terenie miejscowości Brody);
   - 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;

- zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do istniejących rowów otwartych w odległości mniejszej niż 3 m od krawędzi rowu, a także uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;
- możliwość lokalizowania zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5 i 10 m (dla terenów **U**, **U.P**, **U.KS**) od granicy rowu, zgodnie z rysunkiem planu;

9. Zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej gminnej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż istniejących dróg (ulic) oraz z planowanej sieci wzdłuż dróg (ulic) przewidzianych do realizacji, na warunkach ustalonych z zarządca sieci. Każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
10. Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo poprzez zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną wzdłuż istniejących i planowanych dróg (ulic), do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej i do oczyszczalni ścieków, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci.
11. Do chwili realizacji sieci kanalizacyjnej, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych do bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników (ścieki wywożone wozami asenizacyjnymi do punktu zlewnego do miejskiej oczyszczalni ścieków w Płońsku) lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków. Z chwilą wybudowania sieci kanalizacyjnej, ustala się zakaz funkcjonowania bezodpływowych zbiorników ścieków;
12. Odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów ulic docelowo należy odprowadzić do systemu kanalizacji deszczowej, na warunkach ustalonych z zarządca sieci lub zagospodarować we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nie powodujących zanieczyszczenia wód opadowych, dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych do gruntu w granicach własnej działki budowlanej;
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. 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);
15. Zrzuty wód deszczowych wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;
16. Gospodarka odpadami – konieczność segregacji odpadów w ramach poszczególnych działek (należy przewidzieć miejsca na selektywną zbiórkę 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. Obecnie odpady z terenu gminy utylizowane są przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Płońsku sp. z o.o. Zakład Oczyszczania Miasta. Śmieci są składowane na wysypiskach komunalnych miasta Płońska.

17. Gospodarka odpadami niebezpiecznymi - zgodnie z zatwierdzonym programem gospodarki odpadami niebezpiecznymi;

18. Zaopatrzenie w energię elektryczną oraz oświetlenie dróg (ulic) i ciągów pieszo - rowerowych poprzez elektroenergetyczną sieć kablową, zasilaną z istniejących oraz nowych stacji transformatorowych, zgodnie z indywidualnymi warunkami właściwego zarządcy sieci, z zachowaniem zasad:
    1) poprowadzenie planowanych sieci niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających ulice (w porozumieniu z właściwym zarządcą drogi) z zastrzeżeniem ustaleń ust. 3,
    2) zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki.

19. Jako rozwiązanie docelowe - zmianę przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych na terenie objętym niniejszym planem - likwidacja istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych i realizacja nowych odcinków (jako linie kablowe lub napowietrzne) w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie dróg publicznych;

20. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia przebiegu linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV wraz ze strefą oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu. W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości 6 m dla linii napowietrznej i 1,5 m dla linii kablowej, w obie strony od osi linii) lokalizacja budynków i sposób zagospodarowania terenu w porozumieniu z zarządcą sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii 15 kV;

21. 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 110 kV;

22. Adaptacja istniejących i możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem **U.P**, na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;

23. 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. . Możliwość zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci co;

24. Dopuszcza się jako rozwiązanie docelowe realizację sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

25. Możliwość zaopatrzenia w gaz ziemny z sieci na zasadach ustalonych z zarządcą w/w sieci;

26. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia. Wymagania dotyczące odległości projektowanych obiektów budowlanych od istniejących gazociągów określa Rozporządzenie Ministra Przemysłu i Handlu z dnia 14 listopada 1995 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. Nr 139 z dnia 7 grudnia 1995 r.) - strefa oddziaływania obejmuje pas terenu po 15 m w obie strony od osi gazociągów, zgodnie z rysunkiem planu. Jednocześnie zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30 lipca 2001 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe (Dz. U. z 2001 r. Nr 97, § 9.7.) przewiduje się wydzielenie pasa gruntu o szerokości 2,0 m z obu stron osi gazociągu, bez drzew i krzewów. Lokalizacja zabudowy, zadrzewień, zakrzewień oraz infrastruktury technicznej 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;

27. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne z sieci administrowanych przez różnych operatorów - poprzez sieć kablową jako rozwiązanie docelowe i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci.

28. Zabezpieczenie awaryjnej łączności telefonicznej dla sytuacji szczególnych, dotyczących spraw obronności kraju i ochrony ludności.

29. Docelowo ustala się możliwość realizacji innych elementów infrastruktury technicznej, np. systemów światłowodowych.

R O Z D Z I A Ł X

TYMCZASOWE ZAGOSPODAROWANIE, URZĄDZANIE I UŻYTKOWANIE TERENÓW

§ 51.

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 użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania tego przeznaczenia, jeśli jest niezgodne z ustaleniami planu.

R O Z D Z I A Ł XI

USTALENIA KOŃCOWE

§ 52.

Dla terenu objętego planem tracą moc ustalenia zawarte w poniższych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk, uchwalonych uchwałami Rady Gminy Płońsk :

- uchwała Nr XL/179/98 z dnia 2 kwietnia 1998 r,
- uchwała Nr XVIII/80/99 z dnia 22 grudnia 1999 r,
- uchwała Nr XVIII/81/99 z dnia 22 grudnia 1999 r,
- uchwała Nr XL/197/2002 z dnia 22 marca 2002 r,
- uchwała Nr XIII/75/2003 z dnia 28 lipca 2003 r,
- uchwała Nr XXXVII/217/2005 z dnia 29 czerwca 2005 r,

§ 53.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płońsk.

§ 54.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Płońsk