M I E J S C O W Y P L A N
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY P Ł O Ń S K
dla miejscowości S Z E R O M I N E K

Uchwała Nr XVII/115/2015 Rady Gminy Płońsk z dnia 28 grudnia 2015 r.
Ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego
z dnia ….....…..... 2015r. , poz. ……)

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

arch. arch: Stanisław Korpanty
Grzegorz Piekarski
Sławomir Tabor
mgr inż. Marek Korpanty

Płońsk 2015 r

Uchwała Nr XVII/115/2015
Rady Gminy Płońsk
z dnia 28 grudnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Szerominek, gmina Płońsk.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2015 r. poz. 1515) oraz art. 28 ust. 2 w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Płońsk Nr XLV/274/10 z dnia 25 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Szerominek, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk", przyjętego uchwałą Rady Gminy Płońsk Nr X/68/2015 z dnia 12 sierpnia 2015r,

Rada Gminy Płońsk, postanawia, co następuje:

R O Z D Z I A Ł I

Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Szerominek, o łącznej powierzchni ok. 578 ha, zwany dalej planem.

§ 2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego składa się z następujących, integralnych części:

1) Części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały, składającej się z czterech rozdziałów:
   I. ustalenia ogólne,
   II. ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem,
   III. ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów,
   IV. 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 dotyczących sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r. poz. 199 z późniejszymi zmianami);
2) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
3) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały;
4) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejsza uchwałę;
5) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć 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 zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej w odniesieniu 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;
10) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą linię usytuowania elewacji budynku na minimum 50% jej długości na danej działce lub terenie objętym inwestycją; linia ta nie dotyczy: logii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku, elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) - o głębokości do 1,50 m i powierzchni zabudowy do 5,0 m^2 oraz: chodników, parkingów, infrastruktury technicznej; na pozostałym odcinku linia ta staje się nieprzekraczalną linią zabudowy;
11) **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danym terenie - nie może obejmować mniej niż 70% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;
12) **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na danym terenie - nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;
13) **usługach –** należy przez to rozumieć działania celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, nie związane z wytwarzaniem dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowym, realizowaną: na terenie, w obiektach wolnostojących lub w lokalach użytkowych wbudowanych, z wykluczeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży większej niż 2000 m2; przy czym prowadzona działalność nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor ma tytuł prawny, a w przypadku zlokalizowania lokalu usługowego w budynku mieszkalno-usługowym – poza

lokalem, w którym jest prowadzona ta działalność;

14) **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;

15) **proekologicznych systemach cieplnych** - należy przez to rozumieć systemy cieplne, które nie powodują przekroczenia dopuszczalnych emisji gazów i pyłów, określonych w obowiązujących przepisach odrębnych, w szczególności wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, słoneczną, itp.

§ 4. Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
5) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
11) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów osuwania się mas ziemnych;
2) zasad ochrony kultury współczesnej.

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1) granic obszaru objętego planem;
2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3) nieprzekraczalnych linii zabudowy terenów;
4) przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: **MN**, **RM**, **U**, **US**, **UT**, **UT/Z**, **U.P**, **W**, **KS**, **R.Z**, **R.Z/Z**, **ZL**, **ZL/Z**, **ZP**, **ZC**, **ZD**, **ZD/Z**, **WS**, **WR**, **KDG**, **KDL**, **KDD** i **KDW**.

R O Z D Z I A Ł II

§ 7. Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

1. Wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednimi symbolami i liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu:
   1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
   2) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
   3) tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
   4) teren sportu, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
   5) tereny rekreacji i wypoczynku, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**;
   6) tereny rekreacji i wypoczynku w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT/Z**;
   7) tereny usług, składów, magazynów i produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem **U. P**;
   8) teren infrastruktury technicznej wodociągów (obiekty i urządzenia ujęcia wody), oznaczony na rysunku planu symbolem **W**;
   9) teren parkingów i urządzeń komunikacji kołowej, oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**;
   10) tereny upraw rolnych i zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **R.Z**;
   11) tereny upraw rolnych i zieleni nieurządzonej w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolem **R.Z/Z**;
   12) tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
   13) tereny lasów w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL/Z**;
   14) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
   15) teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**;
   16) tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD**;

17) tereny ogrodów działkowych w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD/Z**;

18) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;

19) tereny rowów melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WR**;

20) tereny dróg (ulic) publicznych:

a) droga główna klasy G, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDG**,
b) drogi lokalne klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**,
c) drogi dojazdowe klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**,

21) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 8. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Obiekty i urządzenia na każdym terenie funkcjonalnym należy realizować w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, z przepisami określonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, z obowiązującymi przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego.
2. Stosowanie działań porządkujących w zakresie ujednolicenia elementów przestrzeni ogólnodostępnych (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleń, mała architektura, znaki miejskiego systemu informacji).
3. Stosowanie rozwiązań przestrzennych, architektonicznych i technicznych zapewniających dostępność terenów, budynków i urządzeń dla osób starszych i niepełnosprawnych.
4. Określa się zasady lokalizowania budynków poprzez wyznaczenie na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.
5. Określa się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
   1) wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;
   2) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
   3) zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno - plastycznych o powierzchni przekraczającej 2m² na jeden znak lub reklamę;
   4) reklama i znaki informacyjno-plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1. Na obszarze objętym planem nie występują obszary przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2. Wyznacza się tereny do realizacji celów publicznych:
   1) teren sportu, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 US**, dla którego ustalenia zawarto w rozdziale III, w § 23;

2) teren turystyki, rekreacji i wypoczynku, oznaczony symbolem **1 UT**, dla którego ustalenia zawarto w rozdziale III, w § 24;

3) tereny turystyki, rekreacji i wypoczynku w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, oznaczone na rysunku planu symbolami **1 UT/Z**, **2 UT/Z** i **3 UT/Z**, dla których ustalenia zawarto w rozdziale III, w § 25;

4) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1 ZP,** dla którego ustalenia zawarto w rozdziale III, w § 33;

5) tereny dróg publicznych **KDG**, **KDL** i **KDD**, dla których ustalenia zawarto w § 16 oraz w rozdziale III, w § 39, § 40 i § 41.

§ 10. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

1. Dla terenów objętych planem zakaz lokalizacji:

   1) na terenach **MN**, **ZP**, **US**, **ZD** - przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych;

   2) na terenach **U**, **U.P**, **UT**, **RM**, **R.Z**, **W** i **KS** - przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych.

2. W celu ochrony środowiska, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz zachowania zdrowia i bezpieczeństwa ludzi, ustala się następujące nakazy i zakazy:

   1) zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności, mogących powodować przekroczenia obowiązujących standardów jakości środowiska
   (w tym dopuszczalnych poziomów hałasu, wibracji i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego), poza terenem działki budowlanej, na której są wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny;

   2) przy zagospodarowaniu terenów obowiązek stosowania norm dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych;

   3) ograniczenie uciążliwości akustycznych pochodzących ze źródeł hałasu o natężeniu ponadnormatywnym, głównie na obszarach zamieszkałych, poprzez zabezpieczenia techniczne lub zmianą technologii i urządzeń;

   4) na terenach **R.Z**, w odniesieniu do gruntów rolnych klasy I-III zakaz lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci infrastruktury technicznej oraz dróg, niezwiązanych z produkcją rolną oraz przetwórstwem rolno-spożywczym.

3. Stosowanie w nowych i przebudowywanych obiektach, wysokosprawnych, proekologicznych systemów cieplnych, o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska.

4. Zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych a odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej.

5. Jako rozwiązanie tymczasowe, jedynie do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się funkcjonowanie bezodpływowych, szczelnych, opróżnianych

okresowo zbiorników ścieków lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków.

6. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym.
7. Ochronę istniejących cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych a wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne, w szczególności w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
9. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia.
10. Ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, zakrzewień, grup zieleni i pojedynczych drzew, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów.
11. Ochronę i otoczenie opieką starodrzewu (okazałych, starych drzew lub zespołów, grup drzew i krzewów o wysokiej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, występujących np. przy zagrodach, drogach, ciekach wodnych itp.).
12. Minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni działki budowlanej został określony w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

§ 11. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Ochrona zabytków archeologicznych w granicach stanowisk archeologicznych, oznaczonych na rysunku planu specjalnym symbolem, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach dotyczących ochrony zabytków.
2. Ochronę krzyży i figurek przydrożnych.

§ 12. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenów, określa się indywidualnie, dla każdego terenu wydzielonego niniejszym planem w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

§ 13. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości.

1. Na obszarze objętym planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia procedury scalania i podziału nieruchomości, w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.
2. Zasady scalenia i podziału nieruchomości zostały określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, zawartych w rozdziale III.

§ 14. Granice i sposoby zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych.

1. Przy zagospodarowaniu części terenów objętych planem (**1**-**3 WS**, **5 WR**,**12 WR**, **14 WR**, **1 ZL/Z**, **2 ZL/Z**, **4 ZL/Z**, **1 UT/ Z** - **3 UT/Z**, **1 R.Z/Z** - **7 R.Z/Z**, **1 ZD/Z**, **2 KDL**, **9 KDW**, **10 KDW** i **12 KDW**) konieczność uwzględnienia obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, zawartymi w rozdziale III. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.
2. Przy zagospodarowaniu terenu **7 R.Z** konieczność uwzględnienia złoża kruszywa naturalnego „Szerominek" udokumentowanego na terenie działki nr ewid. 85/1 (decyzja Starosty Płońskiego z dnia 03.04.2012r), oznaczonego na rysunku planu symbolem graficznym. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych, w tym w ustawie *Prawo geologiczne i górnicze* oraz w ustawie *Prawo ochrony środowiska.*
3. Określa się granicę strefy ochronnej od terenu zamkniętego (istniejącej jednotorowej niezelektryfikowanej linii kolejowej nr 27 relacji Nasielsk-Toruń Wschodni, przylegającego bezpośrednio do terenów **1 MN**, **2 MN**, **1 U**, **2 U**, **1 KDG** i **1 KDD**) w odległości 10 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu. Obowiązują w niej ograniczenia sytuowania budowli, budynków, drzew lub krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zasłon odśnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

§ 15. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu.

1. Przy zagospodarowaniu części terenów objętych planem (**1 WS**, **12 WR**, **14 WR**, **9 ZL**, **1 ZL/Z**, **2 ZL/Z**, **4 ZL/Z**, **13 R.Z**, **1 R.Z/Z**, **2 R.Z/Z** i **5 R.Z/Z**) konieczność uwzględnienia potencjalnej możliwości realizacji zbiornika retencyjnego na rzece Płonce a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.
2. Możliwość prowadzenia prac poszukiwawczych tj. badań geofizycznych i wierceń za gazem i ropą naftową oraz budowy gazociągów i ropociągów od nowych odwiertów do ośrodka zbioru ropy i gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
3. Na terenach **1 MN**, **2 MN**, **1 U i 2 U** w strefie ochronnej terenu zamkniętego obowiązują ustalenia zawarte w § 14, ust.3, w tym zakaz zabudowy.
4. Wyznacza się sanitarne strefy ochronne wokół cmentarza w odległości 50 m i 150 m od granicy cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu:
   1) na terenie strefy 50 m od granicy cmentarza zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły

żywności oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych;

2) na terenie strefy od 50 m do 150 m od granicy cmentarza dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych pod warunkiem, że teren w granicach strefy posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

§ 16. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

1. Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się tereny dróg publicznych, wyznaczone liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami:
   1) **KDG** - droga główna klasy G;
   2) **KDL** - drogi lokalne klasy L;
   3) **KDD** - drogi dojazdowe klasy D.

2. Dla terenów dróg publicznych **KDG**, **KDL** i **KDD**, ustala się:
   1) przeznaczenie - urządzenie dróg publicznych oraz lokalizacja sieci infrastruktury technicznej;
   2) zagospodarowanie terenów zgodne z przepisami odrębnymi;
   3) możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych), w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
   4) działania związane z budową, remontem i modernizacją dróg i ich skrzyżowań realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
   5) linie rozgraniczające dla dróg wymagających poszerzenia ustala się symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;
   6) na skrzyżowaniach dróg konieczność stosowania narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   7) przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznych, linii telekomunikacyjnej itp.), urządzeń i rowów melioracyjnych a wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
   8) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej;

9) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;

10) docelowo wyposażenie w kanalizację deszczową;

11) wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, a także w sposób utrudniający ich odczytanie;

12) dopuszcza się realizację parkingów ogólnodostępnych w pasach drogowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów dróg wewnętrznych **KDW** ustala się:

1) przeznaczenie - na urządzenie dróg wewnętrznych oraz lokalizację sieci infrastruktury technicznej;

2) szerokość istniejących dróg wewnętrznych dopuszcza się na minimum 6 m w liniach rozgraniczających, a szerokość dróg planowanych ustala się na minimum 8 m w liniach rozgraniczających;

3) dopuszcza się obsługę zespołu zabudowy obejmującego maksimum 3 działki budowlane poprzez planowaną drogę wewnętrzną o szerokości 6 m w liniach rozgraniczających;

4) działania związane z budową, remontem i modernizacją dróg i ich skrzyżowań realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) linie rozgraniczające dla dróg wymagających poszerzenia ustala się symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;

6) na skrzyżowaniach dróg konieczność stosowania narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) dopuszcza się prowadzenie ruchu pieszego i ruchu kołowego jako równorzędnych i utwardzenie drogi w jednym poziomie jako jednoprzestrzennej z ewentualnym zaznaczeniem przestrzeni ruchu kołowego fakturą, kolorem lub rysunkiem nawierzchni;

8) możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych), w sposób, który nie spowoduje zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będzie stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;

9) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej;

10) wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych, a także w sposób utrudniający ich odczytanie;

11) zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;

12) przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej, sieci

elektroenergetycznych, linii telekomunikacyjnej itp.), urządzeń i rowów melioracyjnych a wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

4. Ustala się układ komunikacji pieszej:
   1) chodniki w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
   2) tereny dróg wewnętrznych, możliwych do wyznaczenia w ramach terenów funkcjonalnych.

5. Ustala się układ komunikacji rowerowej:
   1) prowadzenie ruchu rowerowego w ramach jezdni lub wydzielonych z jezdni pasów dla rowerów;
   2) prowadzenie ścieżek ruchu rowerowego lub pieszo-rowerowego.

6. Ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
   1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na mieszkanie, wliczając w to miejsce w garażu;
   2) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych;
   3) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej;
   4) usługi gastronomii – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych;
   5) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej;
   6) magazyny, hurtownie, place składowe – 1 miejsce postojowe na 200m^2 pow. użytkowe;,
   7) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;
   8) miejsca postojowe na terenach handlu, usług, gastronomii, kultury, administracji itp. realizowane, jako miejsca postojowe o charakterze ogólnodostępnym;
   9) miejsca postojowe dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 5% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów;
   10) przy liczbie wymaganych miejsc postojowych powyżej 5, ustala się przeznaczenie minimum 5% miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

7. Tereny dróg wewnętrznych i ewentualnych ciągów pieszo-jezdnych można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych (nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami: **ZL**, **ZL/Z**, **UT/Z**, **R.Z/Z** i **ZD/Z**) w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi.

§ 17. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

W oparciu o sieci istniejące i projektowane ustala się zasady wyposażenia terenu w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej:

1) docelowe wyposażenie terenu w sieci:
   a) wodociągową,
   b) kanalizacji sanitarnej,
   c) kanalizacji deszczowej,
   d) elektroenergetyczną,
   e) gazową,
   f) telekomunikacyjną;
2) budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu, z możliwością jego remontu, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;
3) realizacja poszczególnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi uwzględniać wymagane wzajemne odległości pomiędzy nimi;
4) planowane przewodowe sieci infrastruktury technicznej należy wykonywać jako napowietrzne lub podziemne (nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami: **ZL**, **ZL/Z**, **UT/Z**, **R.Z/Z** i **ZD/Z** oraz części terenów **R.Z** wymienionych w § 10 ust. 2 pkt 4), poprzez przedłużenie istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających dróg i pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych, jedynie w przypadku braku możliwości ich poprowadzenia w liniach rozgraniczającymi dróg, dopuszcza się inną lokalizację;
5) w przypadku kolizji istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się możliwość ich przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;
6) zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej gminnej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż istniejących dróg oraz z planowanej sieci wzdłuż przewidzianych do realizacji dróg lokalnych i dojazdowych. Dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wody, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7) każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
8) odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów ulic należy odprowadzić do systemu kanalizacji deszczowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi a zrzuty wód deszczowych mają być wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;
9) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nie powodujących zanieczyszczenia wód opadowych, dopuszcza się powierzchniowe zagospodarowanie wód opadowych w granicach własnej działki budowlanej, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

10) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny;

11) do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się tymczasowe studnie chłonne lub inne rozwiązania techniczne, zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

12) odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo poprzez zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną wzdłuż istniejących i planowanych dróg do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej i do najbliższej oczyszczalni ścieków, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

13) 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 najbliższego punktu zlewnego) lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków;

14) gospodarka odpadami – konieczność zbiórki odpadów w ramach poszczególnych działek (należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane ze zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi;

15) zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie dróg poprzez elektroenergetyczną sieć kablową lub napowietrzną, zasilaną z istniejących lub projektowanych linii lub stacji transformatorowych, przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych, i z zachowaniem zasad:

   a) poprowadzenie projektowanych sieci niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających dróg,

   b) zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza napowietrzne lub kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki,

   c) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej realizowane przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;

16) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących linii elektroenergetycznych SN 15 kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 7,5 m w obie strony od osi w/w linii;

17) zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie istniejących linii elektroenergetycznych SN 15 kV , w odległości 7,5 m w obie strony od osi w/w linii, musi być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

18) utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na wyznaczonych planem terenach funkcjonalnych (nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami: **ZL**, **ZL/Z**, **UT/Z**, **R.Z/Z**, **ZD/Z** oraz części terenów **R.Z** wymienionych w *§* 10 ust. 2 pkt 4);

19) dla istniejących i projektowanych budowli typu stacja transformatorowa napowietrzna (słupowa) lub/i wnętrzowa oraz innych urządzeń elektroenergetycznych nie obowiązują wyznaczone w niniejszym planie linie zabudowy;

20) możliwość zaopatrzenia w gaz ziemny jako rozwiązanie docelowe, w przypadku realizacji gazyfikacji terenu gminy Płońsk;

21) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska;

22) zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne - poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane w różnych technologiach, w tym bezprzewodowej;

23) zabezpieczenie awaryjnej łączności telefonicznej dla sytuacji szczególnych, dotyczących spraw obronności kraju i ochrony ludności;

24) dla terenów objętych planem ustala się:

   a) obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących urządzeń melioracyjnych, w tym rowów odwadniających,

   b) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do istniejących rowów w odległości mniejszej niż 3 m od krawędzi rowu, a także zakazywania i uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;

   c) możliwość lokalizowania zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5 m od granicy rowu, zgodnie z rysunkiem planu;

25) możliwość realizacji innych elementów infrastruktury technicznej, np. systemów światłowodowych (nie dotyczy terenów oznaczonych symbolami: **ZL**, **ZL/Z**, **UT/Z**, **R.Z/Z**, **ZD/*Z*** oraz części terenów **R.Z** wymienionych w § 10 ust. 2 pkt 4).

§ 18. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów.

W niniejszym planie ustala się zakaz tymczasowego użytkowania i zagospodarowania terenów (jeśli jest niezgodne z ustaleniami planu), poza tymczasowym zagospodarowaniem jako terenów rolnych lub terenów zieleni, do czasu wykorzystania ich zgodnie z planem.

§ 19. Stawka procentowa.

Stawka procentowa stanowiąca podstawę do naliczania opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych planem została określona w ustaleniach szczegółowych, zawartych w rozdziale III.

R O Z D Z I A Ł III

Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 MN - pow. ok. 0,47 ha,
2 MN - pow. ok. 1,62 ha,
3 MN - pow. ok. 0,81 ha,
4 MN - pow. ok. 8,34 ha,
5 MN - pow. ok. 8,25 ha,
6 MN - pow. ok. 1,17 ha

7 MN - pow. ok. 4,48 ha,
8 MN - pow. ok. 4,87 ha,
9 MN - pow. ok. 3,09 ha,
10 MN - pow. ok. 0,64 ha,
11 MN - pow. ok. 0,41 ha,
12 MN - pow. ok. 4,53 ha,
13 MN - pow. ok. 0,65 ha,
14 MN - pow. ok. 1,25 ha,
15 MN - pow. ok. 3,01 ha,
16 MN - pow. ok. 1,25 ha,
17 MN - pow. ok. 1,43 ha,
18 MN - pow. ok. 0,92 ha,
19 MN - pow. ok. 0,34 ha,
20 MN - pow. ok. 1,44 ha,
21 MN - pow. ok. 0,28 ha,
22 MN - pow. ok. 1,93 ha,
23 MN - pow. ok. 1,53 ha,
24 MN - pow. ok. 0,16 ha,
25 MN - pow. ok. 2,71 ha,
26 MN - pow. ok. 3,54 ha,
27 MN - pow. ok. 1,40 ha,
28 MN - pow. ok. 1,29 ha,
29 MN - pow. ok. 0,81 ha,
30 MN - pow. ok. 1,34 ha,
31 MN - pow. ok. 0,14 ha,
32 MN - pow. ok. 1,91 ha,
33 MN - pow. ok. 1,55 ha,
34 MN - pow. ok. 1,31 ha,
35 MN - pow. ok. 0,78 ha,
36 MN - pow. ok. 1,75 ha,
37 MN - pow. ok. 0,38 ha,
38 MN - pow. ok. 0,94 ha,
39 MN - pow. ok. 0,60 ha,
40 MN - pow. ok. 1,50 ha,
41 MN - pow. ok. 5,25 ha,
42 MN - pow. ok. 5,92 ha,
43 MN - pow. ok. 0,91 ha,
44 MN - pow. ok. 0,38 ha,
45 MN - pow. ok. 0,98 ha,
46 MN - pow. ok. 4,48 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;

2) przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu;

4) lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej;

5) funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub w obiektach wolnostojących lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;

6) zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;

7) w przypadku istniejących działek budowlanych o powierzchni do 600 m^2 dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;

8) zakaz lokalizowania:

a) zabudowy na terenach **1 MN** i **2 MN** w strefie ochronnej terenu zamkniętego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 ust. 3,

b) funkcji mieszkaniowej na terenie **5 MN** w części objętej strefą 50 m od granicy cmentarza **1 ZC**, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 ust. 4,

c) obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,

d) przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i dróg,

e) tymczasowych obiektów budowlanych;

9) zasady scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość - 20 m,

b) w szczególnych przypadkach, wynikających m.in. z ukształtowania terenu, dopuszcza się mniejszą szerokość działek, nie mniej jednak niż 18 m,

c) powierzchnia - minimum 800 m^2,

d) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;

10) minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 800 m^2;

11) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy od drogi lokalnej **1 KDL**, dróg dojazdowych **KDD** (poza terenem **2 MN**, terenem **27 MN** w części od linii SN 15 kV, terenem **28 MN** w części od linii SN 15 kV) oraz dróg wewnętrznych **KDW** (poza terenami **38 MN**, **41 MN** - **45 MN**) w odległości 5 m od linii rozgraniczającej tereny dróg, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla terenów **32 MN**, **33 MN**, **35 MN** - **38 MN**, **41 MN**, **42 MN**, **44 MN**, **45 MN** i **46 MN** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu istniejącej drogi lokalnej **2 KDL**, zgodnie z rysunkiem planu,

c) dla terenu **24 MN** i części terenu **25 MN** (obejmującego działki nr 127/2, 128, 129,130,131 i 132) utrzymanie istniejącej linii zabudowy od drogi wewnętrznej **8 KDW**, nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w linii rozgraniczającej terenów, zgodnie z rysunkiem planu,

d) dla terenów **41 MN** - **45 MN** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 6 i 7 m od linii rozgraniczającej terenów istniejących dróg wewnętrznych **KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

e) dla terenu **1 MN** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu istniejącej drogi wewnętrznej **1 KDW** oraz w odległości 10 m od granicy strefy ochronnej terenu zamkniętego (istniejąca linia kolejowa nr 27), zgodnie z rysunkiem planu,

f) dla terenu **2 MN** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej terenu istniejącej drogi dojazdowej **1 KDD** i w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu istniejącej drogi wewnętrznej **1 KDW** oraz w odległości 10 m od granicy strefy ochronnej terenu zamkniętego (istniejąca linia kolejowa nr 27), zgodnie z rysunkiem planu,

g) dla terenu **3 MN** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej **1 KDL** oraz w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej **3 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,

h) dla terenów **4 MN** i **5 MN** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi powiatowej nr 3021 W (droga **1 KDG**), 5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej **1 KDL** oraz w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi wewnętrznej **2 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

i) dla terenu **6 MN** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 11 m od linii rozgraniczającej terenu drogi powiatowej nr 3021 W (droga **1 KDG**), 5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi wewnętrznej **3 KDW** a w pozostałych przypadkach zgodnie z rysunkiem planu,

j) dla terenów **5 MN**, **18 MN**, **29 MN** i **30 MN** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości minimum 5 m od linii rozgraniczającej terenów istniejących otwartych rowów melioracyjnych **WR**, zgodnie z rysunkiem planu,

k) dla terenów **4 MN**, **5 MN**, **6 MN**, **7 MN**, **8 MN**, **9 MN**, **15 MN**, **16 MN**, **17 MN**, **18 MN**, **22 MN**, **26 MN**, **27 MN, 28 MN** i **29 MN** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 7,5 m w obie strony od osi w/w linii, zgodnie z rysunkiem planu,

l) dla terenu **46 MN** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej terenu wód powierzchniowych **3 WS** (rzeczka Żurawianka), zgodnie z rysunkiem planu,

m) dla terenów **7 MN**, **17 MN**, **36 MN**, **38 MN**, **39 MN**, **40 MN**, **41 MN**, **42 MN**, **44 MN** i **45 MN** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenu lasu, zgodnie z rysunkiem planu,

w pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,

n) intensywność zabudowy - maksimum 1,00, minimum 0,10,

o) wskaźnik zabudowy - maksimum 0,50,

p) tereny należy traktować jako tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,

q) gabaryty:

- budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 10,5 m a poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
- budynki usługowe, garażowe i gospodarcze - parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 5 m;

12) zasady ochrony środowiska:

a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

b) co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

13) stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

14) sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

15) obsługę komunikacyjną od drogi głównej **1 KDG** (droga powiatowa nr 3021W), poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych: drogi lokalne **1 KDL**-**2 KDL**, drogi dojazdowe **1 KDD**-**28 KDD**, istniejące wewnętrzne drogi dojazdowe **1 KDW**-**16 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu oraz drogi wewnętrzne możliwe do realizacji na terenach **MN**, uwzględniając zapisy w § 16;

16) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6;

17) ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na mieszkanie, wliczając w to miejsce w garażu,

b) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,

c) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,

d) usługi gastronomii – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych,

e) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,

f) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych,

g) miejsca postojowe dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 5% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów;

18) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości

części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

19) dla terenów **5 MN**, **17 MN**, **18 MN**, **29 MN** i **30 MN** linię ogrodzeń ustala się w odległości nie mniejszej niż 3 m od krawędzi istniejących rowów melioracyjnych **WR**, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, pkt 24;

20) konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

21) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;

22) utrzymanie istniejącej (teren **26 MN**) i możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

23) zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie istniejących linii elektroenergetycznych SN 15 kV , w odległości 7,5 m w obie strony od osi w/w linii, musi być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

24) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne) a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

25) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w 17, pkt 24.

26) przy zagospodarowaniu terenów **7 MN**, **17 MN**, **36 MN**, **38 MN**, **39 MN**, **40 MN**, **41 MN**, **42 MN**, **44 MN** i **45 MN** konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

27) przy zagospodarowaniu terenów **33 MN** i **34 MN** konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w oparciu o ustalenia zawarte w § 11 ust. 1;

28) przy zagospodarowaniu terenu **12 MN** obowiązek uwzględnienia istniejącego pomnika przyrody w postaci dębu szypułkowego;

29) przy zagospodarowaniu części terenów **1 MN** i **2 MN** w strefie ochronnej terenu zamkniętego obowiązują ustalenia zawarte w § 14, ust.3, w tym zakaz zabudowy;

30) przy zagospodarowaniu terenu **14 MN** i części terenów **5 MN**, **7 MN**, **9 MN**, **15 MN** i **17 MN** konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 4, dotyczących terenów w sanitarnych strefach ochronnych wokół cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 RM - pow. ok. 1,54 ha,
2 RM - pow. ok. 0,84 ha,
3 RM - pow. ok. 0,25 ha,
4 RM - pow. ok. 0,39 ha,
5 RM - pow. ok. 0,68 ha,

6 RM - pow. ok. 0,35 ha,
7 RM - pow. ok. 0,58 ha,
8 RM - pow. ok. 0,48 ha,
9 RM - pow. ok. 0,77 ha,
10 RM - pow. ok. 0,86 ha,
11 RM - pow. ok. 0,45 ha,
12 RM - pow. ok. 3,58 ha,
13 RM - pow. ok. 0,74 ha,
14 RM - pow. ok. 0,36 ha,
15 RM - pow. ok. 0,34 ha,
16 RM - pow. ok. 0,90 ha,
17 RM - pow. ok. 0,46 ha,
18 RM - pow. ok. 0,65 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – utrzymanie istniejącej, rozbudowa i realizacja nowej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
2) przeznaczenie uzupełniające – usługi związane z działalnością rolniczą (w tym usługi agroturystyki), garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3) dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu;
4) zakaz lokalizowania:
   a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i dróg,
   b) tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa;
5) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy od dróg lokalnych **KDL** i dojazdowych **KDD** oraz wewnętrznych dróg dojazdowych **KDW** w odległości 5 m od linii rozgraniczającej tereny dróg, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) dla terenów **1 RM** i **2 RM** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 11 m od linii rozgraniczającej terenu drogi powiatowej nr 3021 W (droga **1 KDG**), zgodnie z rysunkiem planu,
   c) dla terenu **12 RM** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenu lasu, zgodnie z rysunkiem planu,
   d) dla terenów **1 RM**, **2 RM**, **8 RM** i **12 RM** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 7,5 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej 15 kV, zgodnie z rysunkiem planu,
   e) dla terenów **1 RM**, **2 RM**, **7 RM**, **12 RM** i **14 RM** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenów istniejących otwartych rowów melioracyjnych **WR**, zgodnie z rysunkiem planu,

w pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte na rysunku planu oraz w przepisach odrębnych,

f) intensywność zabudowy - maksimum 0,25, minimum 0,05,

g) wskaźnik zabudowy - maksimum 0,20,

h) tereny należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,

i) gabaryty:

- budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku,
- dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachami o kącie nachylenia połaci do 45° i wysokości maksimum 12 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku;

6) zasady ochrony środowiska:

a) uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

b) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;

7) stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

8) sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

9) obsługę komunikacyjną od drogi głównej **1 KDG** (droga powiatowa nr 3021W), poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych: drogi lokalne **1 KDL** -**2 KDL**, drogi dojazdowe **1 KDD**-**18 KDD**, istniejące wewnętrzne drogi dojazdowe **1 KDW** -**16 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu oraz drogi wewnętrzne możliwe do realizacji, uwzględniając zapisy w § 16;

10) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16, ust. 6:

a) dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);

11) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

12) dla terenów **1 RM**, **2 RM**, **7 RM**, **12 RM** i **14 RM** linię ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 3 m od krawędzi istniejącego rowu melioracyjnego;

13) konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

14) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;

15) przy zagospodarowaniu terenów **1 RM**, **2 RM**, **8 RM** i **12 RM** konieczność uwzględnienia istniejących linii elektroenergetycznych SN 15 kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 7,5 m w obie strony od osi w/w linii, zgodnie z rysunkiem planu;

16) zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie istniejących linii elektroenergetycznych SN 15 kV , w odległości 7,5 m w obie strony od osi w/w linii, musi być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

17) utrzymanie istniejącej (teren **12 RM**) i możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

18) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne) a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

19) przy zagospodarowaniu terenu **18 RM** konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego a wszelkie działania należy prowadzić w oparciu o ustalenia zawarte w § 11 ust. 1;

20) przy zagospodarowaniu terenu **12 RM** konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenu lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

21) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w 17, pkt 24.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 U - pow. ok. 0,36 ha,
2 U - pow. ok. 0,34 ha,
3 U - pow. ok. 0,42 ha,
4 U - pow. ok. 0,43 ha,
5 U - pow. ok. 0,25 ha,
6 U - pow. ok. 1,56 ha,
7 U - pow. ok. 1,44 ha,
8 U - pow. ok. 0,47 ha,
9 U - pow. ok. 0,10 ha
10 U - pow. ok. 0,07 ha,
11 U - pow. ok. 0,16 ha,
12 U - pow. ok. 0,15 ha,
13 U - pow. ok. 1,20 ha,
14 U - pow. ok. 0,21 ha,
15 U - pow. ok. 0,80 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren usług, utrzymanie istniejącej zabudowy i możliwość realizacji nowej zabudowy z zachowaniem ustaleń niniejszego planu;

2) przeznaczenie uzupełniające - garaże, budynki gospodarcze i pomocnicze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu;

4) dla terenów **1 U** - **4 U**, **8 U** - **15 U** oraz części terenów **6 U** i **7 U** poza strefą 50 m od granicy cmentarza, możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej dla właściciela, w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowego;

5) zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego;

6) zakaz lokalizowania:

   a) funkcji mieszkaniowej na terenach **5 U**, **6 U** i **7 U** w części objętej strefą 50 m od granicy cmentarza **1 ZC**, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 ust. 4,

   b) usług parkingowych dla samochodów osobowych i miejsc postojowych dla samochodów ciężarowych na terenie **11 U**,

   c) zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,

   d) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i dróg,

   e) tymczasowych obiektów budowlanych;

7) ustala się zasady scalania i podziału nieruchomości:

   a) minimalna szerokość - 20 m,

   b) powierzchnia - minimum 800 $m^{2,}$

   c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;

8) minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 800 m^2;

9) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) dla terenów **1 U** i **2 U** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi wewnętrznej **1 KDW** i w odległości 10 m od granicy strefy ochronnej terenu zamkniętego (istniejąca linia kolejowa nr 27), zgodnie z rysunkiem planu,

   b) dla terenu **3 U** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi powiatowej nr 3021 W (droga **1 KDG**) i w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi wewnętrznej **2 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

   c) dla terenu **4 U** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi powiatowej nr 3021 W (droga **1 KDG)** i w odległości 5 m od linii rozgraniczającej istniejącego rowu melioracyjnego **1 WR**, zgodnie z rysunkiem planu,

d) dla terenu **5 U** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej **6 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,

e) dla terenu **6 U** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenów drogi lokalnej **1 KDL** i drogi dojazdowej **6 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,

f) dla terenu **7 U** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej **1 KDL** i w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej **8 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,

g) dla terenu **8 U** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej **1 KDL**, zgodnie z rysunkiem planu,

h) dla terenu **9 U** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu wewnętrznej drogi dojazdowej **9 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

i) dla terenu **10 U** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej **1 KDL** i w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu wewnętrznej drogi dojazdowej **9 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

j) dla terenu **11 U** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej **1 KDL** i w linii rozgraniczającej terenu wewnętrznej drogi dojazdowej **8 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

k) dla terenu **12 U** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej **8 KDD** i w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu wewnętrznej drogi dojazdowej **7 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

l) dla terenu **13 U** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenów dróg dojazdowych **12 KDD**, **16 KDD** i **17 KDD** i w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu istniejącego rowu melioracyjnego **3 WR** (uwzględniając ustalenia zawarte w § 17 ust. 21), zgodnie z rysunkiem planu,

m) dla terenu **14 U** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej **2 KDL** i w linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu,

n) dla terenu **15 U** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej **2 KDL** i w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu wewnętrznej drogi dojazdowej **14 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

o) dla terenów **4 U**, **6 U**, **8 U** i **13 U** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 7,5 m w obie strony od osi linii elektroenergetycznej 15 kV, zgodnie z rysunkiem planu,

w pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

p) tereny **1 U** - **4 U**, **8 U** - **15** oraz część terenów **6 U** i **7 U** poza strefą 50 m od granicy cmentarza należy traktować jako tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu a w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej konieczność ograniczenia uciążliwości akustycznej - poprzez zabezpieczenia techniczne lub dostosowanie technologii i urządzeń zapewniających normy dopuszczalnych poziomów hałasów dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

q) intensywność zabudowy - maksimum 1,20, minimum 0,10,

r) wskaźnik zabudowy - maksimum 0,60,

s) minimalna powierzchnia wydzielanych działek; 800 $m^{2,}$

t) gabaryty:

- budynki usługowe i mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45° i maksymalnej wysokości 12 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
- budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 5 m;

10) zasady ochrony środowiska:

a) uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

b) co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;

11) stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

12) sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

13) obsługę komunikacyjną od drogi głównej **1 KDG** (droga powiatowa nr 3021W), poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych: drogi lokalne **1 KDL** -**2 KDL**, drogi dojazdowe **1 KDD** -**18 KDD**, istniejące wewnętrzne drogi **1 KDW** -**16 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu oraz drogi wewnętrzne możliwe do realizacji na terenach **U**, uwzględniając zapisy w § 16;

14) konieczność zapewnienia w ramach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;

15) ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na mieszkanie, wliczając w to miejsce w garażu,

b) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,

c) usługi handlu – 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,

d) usługi gastronomii – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych,

e) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,

f) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych,

g) miejsca postojowe na terenach handlu, usług, gastronomii, kultury, administracji itp. realizowane, jako miejsca postojowe o charakterze ogólnodostępnym,

h) miejsca postojowe dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 5% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów,

i) przy liczbie wymaganych miejsc postojowych powyżej 5, ustala się przeznaczenie minimum 5% miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

16) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

17) dla terenów **4 U** i **13 U** linię ogrodzeń w odległości nie mniejszej niż 3 m od krawędzi istniejącego rowu melioracyjnego;

18) konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

19) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;

20) zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie istniejących linii elektroenergetycznych SN 15 kV , w odległości 7,5 m w obie strony od osi w/w linii, musi być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

21) utrzymanie istniejącej (na terenie **8 U**) i możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

22) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne) a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

23) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w 17, pkt 24.

24) przy zagospodarowaniu terenów **5 U**, **6 U** i **7 U** konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 4, dotyczących terenów w sanitarnych strefach ochronnych wokół cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu;

25) przy zagospodarowaniu terenu **15 U** ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenu lasu;

26) przy zagospodarowaniu terenów **9 U** i **14 U** ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa obszaru szczególnego zagrożenia powodzią a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym
w obowiązujących przepisach odrębnych;

27) przy zagospodarowaniu części terenów **1 U** i **2 U** w strefie ochronnej terenu zamkniętego obowiązują ustalenia zawarte w § 14, ust. 3, w tym zakaz zabudowy.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 US - pow. ok. 0,58 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren sportu (ogólnodostępne usługi związane ze sportem - np. obiekty sportowe, boiska sportowe z zapleczem i pikników);

2) przeznaczenie uzupełniające - garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, parking, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego;

3) zakaz lokalizowania:
   a) składów i magazynów,
   b) przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i dróg,
   c) tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z funkcją terenu;

4) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenów istniejących dróg: publicznej drogi lokalnej **1 KDL** i wewnętrznej drogi dojazdowej **9 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
   b) intensywność zabudowy - maksimum 0,80, minimum 0,01,
   c) wskaźnik zabudowy - maksimum 0,50,
   d) teren należy traktować jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
   e) gabaryty:
      – budynki usługowe - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45° i maksymalnej wysokości 12 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
      – budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m;

5) zasady ochrony środowiska:

a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki, do której inwestor ma tytuł prawny,

b) co najmniej 20% powierzchni działki musi stanowić teren biologicznie czynny;

6) stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

7) sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

8) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg: publiczną drogę lokalną **1 KDL** i wewnętrzną drogę dojazdową **9 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;

9) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6;

10) ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych:

a) usługi sportu (hale widowiskowo-sportowe i boiska): minimum 10 miejsc postojowych na 100 miejsc siedzących,

b) parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych,

c) miejsca postojowe dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 5% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów,

d) przy liczbie wymaganych miejsc postojowych powyżej 5, ustala się przeznaczenie minimum 5% miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

11) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

12) konieczność zapewnienia miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

13) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;

14) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne) a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 24. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 UT - pow. ok. 3,26 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – teren rekreacji i wypoczynku (obiekty rekreacji i wypoczynku, baza turystyki rowerowej, boiska sportowe z zapleczem, urządzenia terenowe, place zabaw, miejsca organizowania biesiad i pikników);

2) przeznaczenie uzupełniające - garaże, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, parking, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

2) zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego;

3) zakaz lokalizowania:

   a) składów i magazynów,

   b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i dróg,

   c) tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z funkcją terenu;

4) zasady scalania i podziału nieruchomości:

   a) minimalna szerokość - 50 m,

   b) powierzchnia minimum 0,50 ha,

   c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;

5) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu istniejącej drogi lokalnej **2 KDL** i w odległości 5 m od linii rozgraniczającej istniejącej drogi dojazdowej **12 KDW** oraz w odległości 12 m od linii rozgraniczających terenu lasu, zgodnie z rysunkiem planu a w pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,

   b) intensywność zabudowy: maksimum 0,40, minimum 0,01,

   c) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,25,

   d) minimalna powierzchnia wydzielanych działek: 0,25 ha,

   e) teren należy traktować jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,

   f) gabaryty:

      – budynki usługowe - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45° i maksymalnej wysokości 12 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,

      – budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m;

6) zasady ochrony środowiska:

   a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki, do której inwestor ma tytuł prawny,

   b) co najmniej 50% powierzchni działki musi stanowić teren biologicznie czynny;

7) stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

8) sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

9) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg: drogę lokalną **2 KDL** i drogę dojazdową **12 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;

10) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6;

11) ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych:

   a) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) - 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,

   b) usługi gastronomii – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych,

   c) usługi biurowe, administracji, kultury i inne - 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,

   d) usługi sportu (hale widowiskowo-sportowe i boiska): minimum 10 miejsc postojowych na każdych 100 użytkowników mogących korzystać jednocześnie z obiektu sportowego lub rekreacyjnego,

   e) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych,

   f) miejsca postojowe realizowane jako miejsca postojowe o charakterze ogólnodostępnym,

   g) miejsca postojowe dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 5% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów,

   h) przy liczbie wymaganych miejsc postojowych powyżej 5, ustala się przeznaczenie minimum 5% miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

12) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

13) konieczność zapewnienia miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

14) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;

15) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne) a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 25. Dla terenów oznaczonego na rysunku planu symbolami:

1 UT/Z - pow. ok. 1,44 ha,

2 UT/Z - pow. ok. 1,54 ha,

3 UT/Z - pow. ok. 2,05 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren rekreacji i wypoczynku w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

2) przeznaczenie uzupełniające - dojazdy, dojścia, zieleń urządzona;

2) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia obszaru szczególnego zagrożenia powodzią a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

3) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, zgodnie z zasadami dotyczącymi sposobu zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią;

4) dla terenu **1 UT/Z** utrzymanie istniejącego zainwestowania (istniejąca strzelnica sportowa) z możliwością przebudowy i remontu, z zachowaniem ustaleń niniejszego planu i przepisów odrębnych;

5) przy zagospodarowaniu terenu **1 UT/Z** konieczność uwzględnienia potencjalnej możliwości realizacji zbiornika retencyjnego na rzece Płonce a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

6) zasady scalania i podziału nieruchomości:

   a) minimalna szerokość - 50 m,

   b) powierzchnia minimum 0,50 ha,

   c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;

7) minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 0,50 ha;

8) tereny należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;

9) zasady ochrony środowiska:

   a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanej funkcji nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

   b) co najmniej 50% powierzchni działki musi stanowić teren biologicznie czynny;

10) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg publicznych: drogę lokalną **2 KDL** i drogę dojazdową **12 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;

11) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w §16 ust. 6;

12) ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych:

   a) minimum 10 miejsc postojowych na każdych 100 użytkowników mogących korzystać jednocześnie z obiektu sportowego lub rekreacyjnego,

   b) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych,

   c) miejsca postojowe realizowane jako miejsca postojowe o charakterze ogólnodostępnym,

d) miejsca postojowe dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 5% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów,

e) przy liczbie wymaganych miejsc postojowych powyżej 5, ustala się przeznaczenie minimum 5% miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

13) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w 100%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, wykonanych z trwałych materiałów;

14) konieczność zapewnienia miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

15) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne) a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

16) przy zagospodarowaniu terenu **1 UT/Z** konieczność uwzględnienia rzeki Płonki (teren **1 WS**), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

17) przy zagospodarowaniu terenu **3 UT/Z** konieczność uwzględnienia rzeki Płonki (teren **2 WS**) i rzeki Żurawianki (teren **3 WS**), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

18) przy zagospodarowaniu terenów **1 UT/Z** i **2 UT/Z** ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

19) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, pkt 24.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 U.P - pow. ok. 0,80 ha,
2 U.P - pow. ok. 0,94 ha,
3 U.P - pow. ok. 1,04 ha,
4 U.P - pow. ok. 1,88 ha,
5 U.P - pow. ok. 8,85 ha,
6 U.P - pow. ok. 0,43 ha,
7 U.P - pow. ok. 1,32 ha,
8 U.P - pow. ok. 0,84 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - teren usług, składów, magazynów i produkcji;

2) przeznaczenie uzupełniające - garaże, budynki gospodarcze, parkingi, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) dla części terenów **5 U.P** i **6 U.P** poza strefą 50 m od granicy cmentarza oraz dla terenu **8 U.P** możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej dla właściciela, w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowego;

4) dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu;

5) zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego lub produkcyjnego;

6) zakaz lokalizowania:

   a) funkcji mieszkaniowej dla części terenów **5 U.P** i **6 U.P** znajdujących się w strefie 50 m od granicy cmentarza **1 ZC**,

   b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i dróg,

   c) zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,

   d) tymczasowych obiektów budowlanych;

7) zasady scalania i podziału nieruchomości:

   a) minimalna szerokość - 25 m,

   b) powierzchnia - minimum 0,15 ha,

   c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;

8) minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 0,15 ha;

9) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

   a) dla terenu **1 U.P** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi powiatowej nr 3021 W (droga **1 KDG**), 5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej **1 KDL** oraz 5 m od linii rozgraniczającej teren drogi dojazdowej **2 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,

   b) dla terenu **2 U.P** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej **1 KDL** oraz 5 m od linii rozgraniczającej terenów dróg dojazdowych **2 KDD** i **3 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,

   c) dla terenu **3 U.P**, nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi powiatowej nr 3021 W (droga **1 KDG**) oraz 5 m od linii rozgraniczającej terenów dróg dojazdowych **2 KDD** i **3 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,

   d) dla terenu **4 U.P** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej **1 KDL** i drogi dojazdowej **3 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,

   e) dla terenu **5 U.P** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenów dróg dojazdowych **4 KDD** i **4 KDW** oraz 5 m od linii rozgraniczającej terenu **7 R.Z**, zgodnie z rysunkiem planu,

   f) dla terenu **6 U.P** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej **1 KDL**, 5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej **8 KDD** i w odległości 12 m od linii rozgraniczającej terenu lasu **14 ZL**, zgodnie z rysunkiem planu,

g) dla terenu **7 U.P** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej **1 KDL**, zgodnie z rysunkiem planu,

h) dla terenów **4 U.P**, **7 U.P** i **8 U.P** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 7,5 m w obie strony od osi w/w linii), zgodnie z rysunkiem planu,

i) dla terenu **8 U.P** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
w pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,

j) intensywność zabudowy: maksimum 1,00, minimum 0,05,

k) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,50,

l) gabaryty:

- budynki usługowe, składowe, magazynowe lub produkcyjne o maksymalnej wysokości 12 m, z dachem płaskim, dwuspadowym lub wielospadowym i nachyleniu połaci dachowych do 45°,
- budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
- budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m;

10) zasady ochrony środowiska:

a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

b) co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;

11) w przypadku realizacji funkcji mieszkaniowej konieczność ograniczenia uciążliwości akustycznej - poprzez zabezpieczenia techniczne lub dostosowanie technologii i urządzeń zapewniających normy dopuszczalnych poziomów hałasów dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

12) stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

13) sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

14) obsługę komunikacyjną terenów:

a) dla terenu **1 U.P** poprzez istniejące: drogę główną **1 KDG** (droga powiatowa nr 3021 W) i drogę lokalną **1 KDL** oraz planowaną drogę dojazdową **2 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dla terenu **2 U.P** poprzez istniejącą drogę lokalną **1 KDL** i planowane drogi dojazdowe **2 KDD** i **3 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,

c) dla terenu **3 U.P** poprzez istniejącą drogę główną **1 KDG** (droga powiatowa nr 3021 W) i planowane drogi dojazdowe **2 KDD** i **3 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,

d) dla terenu **4 U.P** poprzez istniejącą drogę lokalną **1 KDL** i planowane drogi dojazdowe **2 KDD** i **3 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,

e) dla terenu **5 U.P** poprzez istniejące drogi dojazdowe **4 KDD** i **4 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

f) dla terenu **6 U.P** poprzez istniejącą drogę dojazdową **8 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,

g) dla terenu **7 U.P** poprzez istniejącą drogę lokalną **1 KDL**, zgodnie z rysunkiem planu,

h) dla terenu **8 U.P** zgodnie z przepisami odrębnym,

15) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6;

16) ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych:

a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – 2 miejsca postojowe na mieszkanie, wliczając w to miejsce w garażu,

b) obiekty turystyki (hotele, motele, pensjonaty) – 5 miejsc postojowych na 10 miejsc noclegowych,

c) usługi handlu – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,

d) usługi gastronomii – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 10 miejsc konsumpcyjnych,

e) usługi biurowe, administracji, kultury, zdrowia, opieki społecznej, rzemiosła i inne – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,

f) magazyny, hurtownie, place składowe – 1 miejsce postojowe na 200m^2 pow. użytkowej,

g) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych,

h) miejsca postojowe dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 5% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów,

i) przy liczbie wymaganych miejsc postojowych powyżej 5, ustala się przeznaczenie minimum 5% miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

17) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

18) dla terenu **6 U.P** linię ogrodzeń ustala się w odległości nie mniejszej niż 3 m od krawędzi istniejącego rowu melioracyjnego **2 WR**, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust 24;

19) konieczność zapewnienia na działce miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

20) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;

21) utrzymanie istniejącej (teren **4 U.P**) i możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

22) zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie istniejących linii elektroenergetycznych SN 15 kV , w odległości 7,5 m w obie strony od osi w/w linii, musi być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

23) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne) a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

24) przy zagospodarowaniu terenu **6 U.P** ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenu lasu a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

25) przy zagospodarowaniu terenów **5 U.P, 6 U.P** i **7 U.P** konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 4, dotyczących terenów w sanitarnych strefach ochronnych wokół cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu;

26) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, pkt 24.

§ 27. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 W - pow. ok. 0,25 ha,

1) przeznaczenie podstawowe infrastruktura techniczna wodociągów (obiekty budowlane i urządzenia ujęcia wody);
2) zagospodarowanie terenu i wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
3) dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
4) zakaz lokalizowania
   a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i dróg,
   b) tymczasowych obiektów budowlanych;
5) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   a) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi dojazdowej **6 KDD** i w odległości 4 m od linii rozgraniczających terenu, zgodnie z rysunkiem planu,
   b) intensywność zabudowy: maksimum 0,35, minimum 0,05,
   c) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,40,

d) gabaryty:

- obiekty budowlane z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
- budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 5 m;

6) zasady ochrony środowiska:

a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanej funkcji nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

b) co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;

7) stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

8) sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

9) obsługę komunikacyjną poprzez istniejącą publiczną drogę dojazdową **6 KDD,** zgodnie z rysunkiem planu;

10) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6;

11) ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych:

a) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych,

12) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

13) konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

14) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;

15) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne) a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

16) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, pkt 24.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 KS - pow. ok. 0,28 ha,

1) przeznaczenie podstawowe – parkingi i urządzenia komunikacji kołowej (realizacja usług związanych z obsługą komunikacji samochodowej - miejsca postojowe
w formie otwartego parkingu terenowego);
2) dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
3) zakaz lokalizowania:
   a) obiektów budowlanych,
   b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury techniczne i dróg;
4) zasady ochrony środowiska:
   a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanej funkcji nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
   b) co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;
5) sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
6) obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny;
7) obsługę komunikacyjną poprzez istniejące drogi publiczne: drogę lokalną **1 KDL** oraz drogę dojazdową **4 KDD**;
8) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
9) linię ogrodzeń w sąsiedztwie rowu melioracyjnego **1 WR** ustala się w odległości nie mniejszej niż 3 m od krawędzi istniejącego otwartego rowu melioracyjnego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, pkt 24;
10) konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
11) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;
12) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne) a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
13) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowu melioracyjnego (teren **1 WR**) oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, ust. 22.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 R.Z - pow. ok. 10,32 ha,
2 R.Z - pow. ok. 12,79 ha,
3 R.Z - pow. ok. 0,43 ha,
4 R.Z - pow. ok. 9,54 ha,
5 R.Z - pow. ok. 49,57 ha,
6 R.Z - pow. ok. 30,80 ha,
7 R.Z - pow. ok. 2,54 ha,
8 R.Z - pow. ok. 118,14 ha,
9 R.Z - pow. ok. 25,23 ha,
10 R.Z - pow. ok. 9,48 ha,
11 R.Z - pow. ok. 18,86 ha,
12 R.Z - pow. ok. 0,46 ha,
13 R.Z - pow. ok. 0,83 ha,
14 R.Z - pow. ok. 0,82 ha,
15 R.Z - pow. ok. 3,19 ha,
16 R.Z - pow. ok. 4,44 ha,
17 R.Z - pow. ok. 1,48 ha,
18 R.Z - pow. ok. 2,99 ha, ustala się:

1) przeznaczenie - uprawy rolne i zieleń nieurządzoną, z dopuszczeniem realizacji zabudowy zagrodowej;

2) zakaz lokalizowania:

a) zabudowy zagrodowej na terenach **7 R.Z**, **12 R.Z**, **13 R.Z** i **17 R.Z**,

b) funkcji mieszkaniowej w siedlisku rolniczym w części terenu **6 R.Z** objętego strefą 50 m od granicy planowanego cmentarza, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15 ust. 4, dotyczącymi terenów w sanitarnych strefach ochronnych cmentarza,

c) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych,

d) urządzeń infrastruktury technicznej, w tym sieci infrastruktury technicznej oraz dróg, niezwiązanych z produkcją rolną oraz przetwórstwem rolno-spożywczym na gruntach rolnych klasy I-III,

e) tymczasowych obiektów budowlanych z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa;

3) dopuszcza się lokalizację:

a) nowej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych na terenach **1 R.Z** - **6 R.Z**, **8 R.Z** - **11 R.Z**, **14 R.Z** - **16 R.Z** i **18 R.Z** (z wyłączeniem funkcji mieszkaniowej w części terenów **1 R.Z** i **6 R.Z** objętych strefą 50 m od granicy cmentarza **1 ZC**);

b) obiektów gospodarczych związanych z chowem i hodowlą zwierząt oraz produkcją rolną (poza terenami **7 R.Z**, **12 R.Z**, **13 R.Z** i **17 R.Z**),

c) zbiorników wodnych i urządzeń melioracji,

d) terenów zieleni i ogródków działkowych,

e) dróg gospodarczych dojazdowych do pól,

f) elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa, z uwzględnieniem ustaleń zawartych w § 29 pkt 2 lit. d;

4) dla nowej zabudowy zagrodowej, dopuszczonej na terenach rolnych, ustala się:

f) dla terenów **2 R.Z**, **3 R.Z**, **4 R.Z** i **5 R Z** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 11 m od linii rozgraniczającej terenu drogi głównej **1 KDG** (droga powiatowa nr 3021W), zgodnie z rysunkiem planu,

g) dla terenów **2 R.Z**, **5 R.Z**, **8 R.Z** - **11 R.Z** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczających tereny dróg dojazdowych **KDD**, zgodnie z rysunkiem planu,

h) dla terenów **5 R.Z**, **6 R.Z** i **8 R Z** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od osi dróg wewnętrznych **4 KDW** i **5 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu,

i) dla terenów **6 R.Z**, **8 R.Z**, **9 R.Z**, **14 R.Z** i **18 R.Z** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 12 m od linii rozgraniczających terenu lasu, zgodnie z rysunkiem planu,

e) dla terenu **16 R.Z** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 6 m od linii rozgraniczającej terenu drogi lokalnej **2 KDL** oraz w odległości 10 m od linii rozgraniczającej terenu wód powierzchniowych **3 WS** (rzeczka Żurawianka), zgodnie z rysunkiem planu,

f) dla terenu **15 R.Z** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od linii rozgraniczającej terenu wód powierzchniowych **3 WS** (rzeczka Żurawianka), zgodnie z rysunkiem planu,

g) dla terenów **1 R.Z** - **6 R.Z**, **8 R.Z**, **9 R.Z** i **18 R.Z** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 7,5 m w obie strony od osi w/w linii, zgodnie z rysunkiem planu,

h) dla terenów **1 R.Z** - **5 R.Z**, **8 R.Z** - **11 R.Z** i **18 R.Z** w sąsiedztwie rowów melioracyjnych, nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od linii rozgraniczającej tereny istniejących otwartych rowów melioracyjnych **WR**, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, pkt 24,

w pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte na rysunku planu oraz w przepisach odrębnych,

i) teren siedliska, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

j) intensywność zabudowy – maksimum 0,30, minimum 0,05,

k) wskaźnik zabudowy - maksimum 0,30,

l) co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny,

m) gabaryty:

- budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku,
- dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachami o kącie nachylenia połaci do 45° i wysokości maksimum 12 m;

5) stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

6) sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

7) obsługę komunikacyjną od drogi głównej **1 KDG** (droga powiatowa nr 3021W), poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych: drogi lokalne **1-2 KDL**, drogi dojazdowe **1-18 KDD**, istniejące wewnętrzne drogi dojazdowe **1-16 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu oraz drogi wewnętrzne możliwe do realizacji na terenach **R.Z**, uwzględniając zapisy w § 16;

8) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16, ust. 6:

   a) dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);

9) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

10) dla terenów **1 R.Z** - **5 R.Z**, **8 R.Z** - **11 R.Z**, **17 R.Z** i **18 R.Z** linię ogrodzeń ustala się w odległości nie mniejszej niż 3 m od krawędzi istniejącego otwartego rowu melioracyjnego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, pkt 24;

11) dla terenów **15 R.Z** i **16 R.Z** linia ogrodzeń od terenu wód powierzchniowych **3 WS** (rzeczka Żurawianka) zgodnie z ustaleniami zawartymi w przepisach odrębnych;

12) konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

13) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;

14) przy zagospodarowaniu terenu **7 R.Z** konieczność uwzględnienia złoża kruszywa naturalnego „Szerominek" udokumentowanego na terenie działki nr ewid. 85/1 (decyzja Starosty Płońskiego z dnia 03.04.2012r), zgodnie z rysunkiem planu. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

15) zagospodarowanie terenów w sąsiedztwie istniejących linii elektroenergetycznych SN 15 kV , w odległości 7,5 m w obie strony od osi w/w linii, musi być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

16) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne) a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

17) przy zagospodarowaniu terenów **1 R.Z**, **6 R.Z** i **11 R.Z** konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 15 ust. 4, dotyczących terenów w sanitarnych strefach ochronnych wokół cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu;

18) przy zagospodarowaniu terenu **17 R.Z** konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego a wszelkie działania należy prowadzić w oparciu o ustalenia zawarte w 11 ust. 1;

19) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, pkt 24.

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 R.Z/Z – pow. ok. 8,27 ha,
2 R.Z/Z – pow. ok. 22,60 ha,
3 R.Z/Z – pow. ok. 0,26 ha,
4 R.Z/Z – pow. ok. 4,92 ha,
5 R.Z/Z – pow. ok. 11,77 ha,
6 R.Z/Z – pow. ok. 5,80 ha,
7 R.Z/Z – pow. ok. 0,30 ha, ustala się:

1) przeznaczenie - uprawy rolne i zieleń nieurządzoną w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

2) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia obszaru szczególnego zagrożenia powodzią a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

3) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, zgodnie z zasadami dotyczącymi sposobu zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią;

4) przy zagospodarowaniu terenów **1 R.Z/Z**, **2 R.Z/Z** i **5 R.Z/Z** konieczność uwzględnienia potencjalnej możliwości realizacji zbiornika retencyjnego na rzece Płonce a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

5) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg: drogę lokalną **2 KDL** oraz drogi wewnętrzne **9 KDW**, **10 KDW** i **12 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu oraz drogi wewnętrzne możliwe do realizacji na terenach **R.Z/Z**, uwzględniając zapisy w § 16;

6) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne) a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

7) przy zagospodarowaniu terenów **1 R.Z/Z**, **2 R.Z/Z**, **5 R.Z/Z** i **6 R.Z/Z** konieczność uwzględnienia rzeki Płonki (tereny **1 WS** i **2 WS)**, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

8) przy zagospodarowaniu terenu **7 R.Z/Z** konieczność uwzględnienia rzeki Żurawianki (teren **3 WS**), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

9) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, pkt 24.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 ZL - pow. ok. 0,30 ha,
2 ZL - pow. ok. 0,20 ha,
3 ZL - pow. ok. 0,94 ha,
4 ZL - pow. ok. 1,35 ha,
5 ZL - pow. ok. 0,10 ha,
6 ZL - pow. ok. 1,04 ha,
7 ZL - pow. ok. 0,59 ha,
8 ZL - pow. ok. 18,34 ha,
9 ZL - pow. ok. 0,79 ha,
10 ZL - pow. ok. 2,42 ha,
11 ZL - pow. ok. 0,09 ha,
12 ZL - pow. ok. 0,21 ha,
13 ZL - pow. ok. 0,41 ha,
14 ZL - pow. ok. 7,28 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – lasy;
2) utrzymanie istniejących kompleksów leśnych;
3) gospodarkę na terenach lasów zgodnie z planami urządzenia lasów;
4) na terenach lasów dopuszcza się możliwość:
   a) urządzania ciągów spacerowych i szlaków turystycznych,
   b) utrzymanie istniejących oczek wodnych i łąk śródleśnych;
5) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;
6) przy zagospodarowaniu terenu **9 ZL** konieczność uwzględnienia potencjalnej możliwości realizacji zbiornika retencyjnego na rzece Płonce, wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
7) zagospodarowanie terenów **5 ZL**, **6 ZL**, **7 ZL** i **14 ZL** w sąsiedztwie istniejących linii elektroenergetycznych SN 15 kV, w odległości 7,5 m w obie strony od osi w/w linii, musi być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
8) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne), wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
9) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, pkt 24.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 ZL/Z - pow. ok. 0,27 ha,
2 ZL/Z - pow. ok. 2,69 ha,
3 ZL/Z - pow. ok. 0,68 ha,
4 ZL/Z - pow. ok. 0,75 ha,

1) przeznaczenie podstawowe - lasy w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;
2) utrzymanie istniejących kompleksów leśnych;
3) gospodarkę na terenach lasów zgodnie z planami urządzenia lasów;
4) na terenach lasów dopuszcza się możliwość:
   a) urządzania ciągów spacerowych i szlaków turystycznych,
   b) utrzymanie istniejących oczek wodnych i łąk śródleśnych;
5) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
6) przy zagospodarowaniu terenów **1 ZL/Z**, **2 ZL/Z** i **4 ZL/Z** konieczność uwzględnienia potencjalnej możliwości realizacji zbiornika retencyjnego na rzece Płonce, wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
7) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, pkt 24;
8) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne), wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 33. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 ZP - o pow. ok. 1,08 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - zieleń urządzona (zielony skwer, park z zielenią wysoką na obrzeżach i dwoma otwartymi zbiornikami wodnymi);
2) dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
3) zakaz lokalizowania:
   a) budynków;
   b) przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem infrastruktury technicznej;
   c) tymczasowych obiektów budowlanych,
4) zakaz wykonywania ogrodzeń;

5) zagospodarowanie minimum 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

6) obsługę komunikacyjną poprzez istniejący układ dróg: drogę lokalną **1 KDL**, drogi dojazdowe **8 KDD** i **11 KDD** oraz drogi wewnętrzne **6 KDW** i **7 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;

7) konieczność zapewnienia na działce miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

8) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;

9) utrzymanie istniejącej i możliwość lokalizacji nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

10) zagospodarowanie terenu w sąsiedztwie istniejących linii elektroenergetycznej SN 15 kV, w odległości 7,5 m w obie strony od osi w/w linii, musi być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

11) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne), wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

12) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 7,5 m w obie strony od osi w/w linii, zgodnie z rysunkiem planu;

13) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, pkt 24.

§ 34. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 ZC - o pow. ok. 7,40 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe – cmentarz (tereny grzebalne, kolumbaria, urządzenia i obiekty związane z funkcjonowaniem cmentarza w tym: dom przedpogrzebowy, kostnica, zaplecze administracyjno-gospodarcze, kaplica, garaże, drogi, ciągi piesze lub pieszo-jezdne, parkingi);

2) przeznaczenie uzupełniające - realizacja elementów towarzyszących, takich jak: ciągi piesze lub pieszo-jezdne, zieleń urządzona oraz obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) ustala się utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu oraz realizację nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;

4) zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku o funkcji podstawowej;

5) zakaz lokalizowania:

a) funkcji innych niż określone w pkt 1 i 2,

b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury techniczne i dróg;

c) tymczasowych obiektów budowlanych;

6) zasady scalania i podziału nieruchomości:

a) minimalna szerokość - 50 m,

b) powierzchnia - minimum 0,50 ha,

c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;

7) minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 0,50 ha;

8) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi lokalnej **1 KDL** oraz drogi dojazdowej **4 KDD** w odległości 5 m od linii rozgraniczającej terenu drogi, zgodnie
z rysunkiem planu, w pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,

b) intensywność zabudowy: maksimum 0,35, minimum 0,05,

c) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,20,

d) terenu **1 ZC** nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu,

e) gabaryty budynków:

- budynki usługowe z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 20,0 m. posadzki parteru - maksimum 0,6 m,
- budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m;

9) zasady ochrony środowiska:

a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,

b) co najmniej 15 % powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny;

10) obsługę komunikacyjną z istniejącej publicznej drogi powiatowej 3021 W (droga główna **1 KDG**), poprzez publiczną drogę lokalną **1 KDL** i dojazdową **4 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu;

11) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6;

12) ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

a) usługi biurowe i administracji – 3 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 100m^2 pow. użytkowej,

b) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych,

c) dla cmentarza i kaplicy 30 ogólnodostępnych miejsc postojowych,

d) miejsca postojowe dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 5% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów,

e) przy liczbie wymaganych miejsc postojowych powyżej 5, ustala się przeznaczenie minimum 5% miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

13) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

14) konieczność zapewnienia na działce miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

15) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;

16) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne), wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 ZD - pow. ok. 1,48 ha,
2 ZD - pow. ok. 3,88 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - ogrody działkowe;

2) przeznaczenie uzupełniające - realizacja elementów towarzyszących, takich jak parkingi, zieleń urządzona oraz obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy i budowę nowych obiektów, zgodnie z ustaleniami planu;

4) dopuszcza się realizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) zakaz lokalizowania:

a) budynków o powierzchni użytkowej przekraczającej 30 m^2,

b) przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem obiektów budowlanych infrastruktury technicznej i dróg,

c) tymczasowych obiektów budowlanych;

6) wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) dla terenów **1 ZD** i **2 ZD** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 6 m od drogi lokalnej **2 KDL** oraz w odległości 6 m od drogi dojazdowej **13 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;

b) dla terenu **1 ZD** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 6 m od drogi wewnętrznej **13 KDW** oraz w odległości 12 m od linii rozgraniczających terenu lasu, zgodnie z rysunkiem planu,
w pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte na rysunku planu oraz w przepisach odrębnych,

c) intensywność zabudowy: maksimum 0,06, minimum 0,02,

d) wskaźnik zabudowy: maksimum 0,06,

e) tereny należy traktować jako tereny rekreacyjno-wypoczynkowe w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,

f) gabaryty budynków:

- budynki z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7,0 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;

7) zasady ochrony środowiska:

a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki, do której inwestor ma tytuł prawny,

b) co najmniej 70% powierzchni działki musi stanowić teren biologicznie czynny;

8) stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;

9) sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;

10) obsługę komunikacyjną terenów poprzez istniejące drogi wewnętrzne (w tym droga **13 KDW**), z włączeniem do drogi lokalnej **2 KDL**, zgodnie z rysunkiem planu;

11) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6;

12) ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych:

a) 2 miejsca postojowe na 5 ogródków działkowych,

b) miejsca postojowe dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 5% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów,

c) przy liczbie wymaganych miejsc postojowych powyżej 5, ustala się przeznaczenie minimum 5% miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

13) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 60%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;

14) konieczność zapewnienia na działce miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;

15) zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17;

16) przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne), wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

17) przy zagospodarowaniu terenu **1 ZD** ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenu lasu;

18) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, pkt 24.

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 ZD/Z - pow. ok. 2,93 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - ogrody działkowe w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią;

2) przeznaczenie uzupełniające – dojścia, dojazdy, zieleń urządzona;

3) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia obszaru szczególnego zagrożenia powodzią a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

4) zakaz lokalizowania obiektów budowlanych, zgodnie z zasadami dotyczącymi sposobu zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią;

5) utrzymanie istniejącej zabudowy, dla budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym ustala się możliwość przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu i przepisów odrębnych;

6) zasady ochrony środowiska;

   a) uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanej funkcji nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;

   b) co najmniej 70% powierzchni działki musi stanowić teren biologicznie czynny;

7) obsługę komunikacyjną poprzez istniejące drogi wewnętrzne, z włączeniem do istniejącej drogi lokalnej **2 KDL**, zgodnie z rysunkiem planu;

8) konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 16 ust. 6;

9) ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych:

   a) 2 miejsca postojowe na 5 ogródków działkowych,

   b) miejsca postojowe dla przechowywania (postoju) rowerów w liczbie nie mniejszej niż 5% wyliczonej liczby miejsc dla samochodów,

c) przy liczbie wymaganych miejsc postojowych powyżej 5, ustala się przeznaczenie minimum 5% miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

10) możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w 100%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, wykonanych z trwałych materiałów;

11) konieczność zapewnienia na działce miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;

12) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia ustaleń dotyczących sposobu zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią;

13) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia rzeki Żurawianki (teren **3 WS**), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;

14) przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne), wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

15) przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 17, pkt 24.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 WS - pow. ok. 1,59 ha,
2 WS - pow. ok. 0,31 ha,
3 WS - pow. ok. 0,75 ha, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe - tereny wód powierzchniowych – fragment rzeki Płonki (tereny **1 WS** i **2 WS**) i Żurawianki (teren **3 WS**);

2) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia obszaru szczególnego zagrożenia powodzią a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

3) dopuszcza się wykonywanie wszelkich prac związanych funkcjonalnie z przeznaczeniem terenów (w tym także działań związanych z ochroną przeciwpowodziową), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

4) przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia potencjalnej możliwości realizacji zbiornika retencyjnego na rzece Płonce, wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 WR - pow. ok. 0,77 ha,
2 WR - pow. ok. 0,34 ha,
3 WR - pow. ok. 0,16 ha,

4 WR - pow. ok. 0,05 ha,
5 WR - pow. ok. 0,09 ha,
6 WR - pow. ok. 0,64 ha,
7 WR - pow. ok. 0,23 ha,
8 WR - pow. ok. 0,16 ha,
9 WR - pow. ok. 0,08 ha,
10 WR - pow. ok. 0,18 ha,
11 WR - pow. ok. 0,05 ha,
12 WR - pow. ok. 0,07 ha,
13 WR - pow. ok. 0,75 ha,
14 WR - pow. ok. 0,59 ha, ustala się:

1) przeznaczenie – rowy melioracyjne, zachowanie i utrzymanie drożności istniejących odkrytych rowów melioracyjnych;
2) przy zagospodarowaniu terenów rowów melioracyjnych **5 WR**, **12 WR** i **14 WR** konieczność uwzględnienia obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
3) przy zagospodarowaniu terenów **12 WR** i **14 WR** konieczność uwzględnienia potencjalnej możliwości realizacji zbiornika retencyjnego na rzece Płonce a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
4) możliwość działań związanych z przebudową i modernizacją w/w rowów melioracyjnych, prowadzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 39. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 KDG - pow. ok. 1,00 ha, ustala się:

1) przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej w ciągu drogi powiatowej nr 3021 W (Płońsk – Raciąż) - ulica jednojezdniowa klasy G, z dwoma pasami ruchu;
2) wyznaczenie pasa terenu **1 KDG** umożliwiającego poszerzenie ul. Młodzieżowej (w ciągu drogi powiatowej nr 3021W Płońsk–Raciąż) do szerokości 25,0 w liniach rozgraniczających, na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
3) linię rozgraniczającą terenu **1 KDG** ustala się w odległości ok. 12,5 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
4) szerokość jezdni - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
5) droga powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
6) możliwość realizacji ścieżek rowerowych chodników i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7) obsługa komunikacyjna terenów przyległych – utrzymanie zjazdów z drogi powiatowej do istniejącej zabudowy a dla noworealizowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej obsługa komunikacyjna bezpośrednia oraz poprzez

drogi istniejące i planowane, z włączeniem do drogi **1 KDG,** zgodnie z przepisami odrębnymi;

8) zachowanie ustaleń zawartych w § 16 niniejszego planu.

§ 40. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 KDL - pow. ok. 3,35 ha,
2 KDL - pow. ok. 1,34 ha, ustala się:

1) przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg publicznych - drogi jednojezdniowe klasy L, z dwoma pasami ruchu;
2) wyznaczenie pasów terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 12 m (droga **1 KDL**) i 10 m (droga **2 KDL**) w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
3) linię rozgraniczającą terenu **1 KDL** ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu w odległości 6 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
4) linię rozgraniczającą terenu **2 KDL** ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu w odległości 5 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
5) szerokość jezdni - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
6) droga powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
7) możliwość realizacji ścieżek rowerowych chodników i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
8) obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia i poprzez istniejące oraz planowane publiczne drogi dojazdowe **KDD** i drogi wewnętrzne **KDW**;
9) zachowanie ustaleń zawartych w § 16 niniejszego planu.

§ 41. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 KDD - pow. ok. 0,18 ha,
2 KDD - pow. ok. 0,14 ha,
3 KDD - pow. ok. 0,19 ha,
4 KDD - pow. ok. 0,94 ha,
5 KDD - pow. ok. 0,12 ha,
6 KDD - pow. ok. 1,82 ha,
7 KDD - pow. ok. 0,48 ha,
8 KDD - pow. ok. 0,59 ha,
9 KDD - pow. ok. 0,30 ha,
10 KDD - pow. ok. 0,26 ha,
11 KDD - pow. ok. 0,27 ha,
12 KDD - pow. ok. 0,43 ha,
13 KDD - pow. ok. 0,12 ha,
14 KDD - pow. ok. 0,25 ha,

15 KDD - pow. ok. 0,30 ha,
16 KDD - pow. ok. 0,26 ha,
17 KDD - pow. ok. 0,43 ha,
18 KDD - pow. ok. 1,05 ha, ustala się:

1) przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg publicznych – drogi jednojezdniowe klasy D, z dwoma pasami ruchu;

2) wyznaczenie pasów terenu z przeznaczeniem na realizację nowych dróg dojazdowych (**2 KDD**, **3 KDD**, **9 KDD**, **10 KDD**, **13 KDD**, **14 KDD**, **15 KDD**, **16 KDD** i **17 KDD**) o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;

3) wyznaczenie pasów terenu (drogi (**4 KDD**, **5 KDD**, **6 KDD**, **8 KDD**, **11 KDD** i **12 KDD**) o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo 10 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;

4) utrzymanie istniejących dróg **1 KDD** i **18 KDD** o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

5) utrzymanie istniejącej drogi **7 KDD** o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających i uzupełnienie o nowy odcinek (sięgacz zakończony placem manewrowym minimum 12x12 m, zgodnie z rysunkiem planu;

6) linię rozgraniczającą terenów dróg **KDD** (z wyłączeniem dróg **7 KDD** i **18 KDD**) ustala się odległości 5 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

7) linię rozgraniczającą terenów dróg **7 KDD** i **18 KDD** ustala się zgodnie z rysunkiem planu;

8) szerokość jezdni - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

9) obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;

10)zachowanie ustaleń zawartych w § 16 niniejszego planu.

§ 42. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 KDW - pow. ok. 0,10 ha,
2 KDW - pow. ok. 0,42 ha,
3 KDW - pow. ok. 0,24 ha,
4 KDW - pow. ok. 0,63 ha,
5 KDW - pow. ok. 0,94 ha,
6 KDW - pow. ok. 0,23 ha,
7 KDW - pow. ok. 0,22 ha,
8 KDW - pow. ok. 0,22 ha,
9 KDW - pow. ok. 0,21 ha,
10 KDW - pow. ok. 0,20 ha,
11 KDW - pow. ok. 0,07 ha,
12 KDW - pow. ok. 1,03 ha,
13 KDW - pow. ok. 0,12 ha,
14 KDW - pow. ok. 0,40 ha,
15 KDW - pow. ok. 0,52 ha,

16 KDW - pow. ok. 0,08 ha, ustala się:

1) przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg wewnętrznych o znaczeniu dojazdowym;

2) wyznaczenie terenu **3 KDW** z przeznaczeniem na realizację nowej drogi wewnętrznej o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

3) wyznaczenie terenów **1 KDW**, **2 KDW**, **6 KDW**, **7 KDW**, **8 KDW**, **10 KDW**, **13 KDW**, **14 KDW** i **15 KDW** o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo 8 m w liniach rozgraniczających dla istniejących dróg wewnętrznych, zgodnie z rysunkiem planu;

4) dla dróg **4 KDW** i **5 KDW**, w części sąsiadującej z terenami przeznaczonymi w planie pod zainwestowanie, wyznaczenie pasów terenów o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo 10 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

5) utrzymanie istniejących dróg wewnętrznych **9 KDD**, **11 KDD** i **16 KDD** o szerokości minimum 6 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

6) wyznaczenie terenu **11 KDW** z przeznaczeniem na utrzymanie istniejącej drogi wewnętrznej o szerokości minimum 6 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

7) utrzymanie istniejącej drogi **12 KDW** jako drogi o zmiennej szerokości w liniach rozgraniczających (w części wschodniej o szerokości 10 m), zgodnie z rysunkiem planu;

8) przy zagospodarowaniu terenu drogi **12 KDW** konieczność uwzględnienia obszaru szczególnego zagrożenia powodzią a wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;

9) linię rozgraniczającą terenu **12 KDW** ustala się zgodnie z rysunkiem planu;

10) szerokość jezdni - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

11) obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia;

12) zachowanie ustaleń zawartych w § 16 niniejszego planu.

R O Z D Z I A Ł IV

Ustalenia końcowe

§ 43. Dla terenów objętych ustaleniami planu ustala się stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem planu (zgodnie z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym) w wysokości:

1) 25% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **MN**, **RM**, **U**, **US**, **UT**, **UT/Z**, **U.P**, **KS**;

2) 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **W**, **R.Z**, **R.Z/Z**, **ZL**, **ZP**, **ZC**, **ZD**, **ZD/Z**, **WS**, **WR**, **KDG**, **KDL**, **KDD** i **KDW**.

§ 44. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący

Rady Gminy Płońsk