ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

części miejscowości SKARŻYN

GMINA P Ł O Ń S K

Uchwała Nr X/66/2015 Rady Gminy Płońsk z dnia 12 sierpnia 2015 r.
(ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego
z dnia ..... 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 X/66/2015
Rady Gminy Płońsk
z dnia 12 sierpnia 2015 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Skarżyn, gmina Płońsk.

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r. poz. 594 z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2015 r., poz. 199 tekst jednolity), w związku z uchwałą Rady Gminy Płońsk Nr XXXII/257/2013 z dnia 21 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Skarżyn, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk" (przyjętego uchwałą Rady Gminy Płońsk Nr III/17/2010 z dnia 29 grudnia 2010 r i zmienionego uchwałą Rady Gminy Płońsk Nr XLIV/330/2013 z dnia 16 grudnia 2013 r),

Rada Gminy Płońsk, postanawia, co następuje:

R O Z D Z I A Ł I

Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Skarżyn (zatwierdzonego Uchwałą Rady Gminy Płońsk z dnia 9 lutego 2011r), o łącznej powierzchni ok. 10 ha, zwaną 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 składają się 3 rysunki w skali 1:2000, zwane dalej rysunkiem planu, stanowiącym 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 tekst jednolity);
2. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczym;
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. **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;
9. **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni tej działki;
10. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię ustaloną niniejszym planem, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość, w jakiej może być sytuowany budynek w stosunku do linii rozgraniczającej terenu, bez konieczności uwzględniania: logii, balkonów, werand, wykusz, okapów i nadwieszeń wysuniętych poza obrys budynku nie więcej niż 1,50 m oraz schodów zewnętrznych i ramp przy wejściach do budynków;
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. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
8. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
9. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10. sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
11. 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. zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

1. granic obszaru objętego planem;
2. linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
3. nieprzekraczalnych linii zabudowy terenów;
4. przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: **MN**, **RM**, **U**, **U.P**, **R**, **WR** i **KDL**.

R O Z D Z I A Ł II

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 7. 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 (z usługami nieuciążliwymi jako funkcją uzupełniającą), oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
2. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
3. tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
4. tereny usług, składów, magazynów i produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem **U.P**;
5. tereny upraw rolnych i zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**;
6. tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
7. tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WR**;
8. tereny dróg publicznych - drogi lokalne klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**.

§ 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:
   a) Wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;
   b) Zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
   c) Zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2m² na jeden znak lub reklamę;
   d) Reklama i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni.

§ 9. Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1) Wyznacza się tereny do realizacji celów publicznych - tereny dróg publicznych **KDL**, dla których ustalenia zawarto w rozdziale III, w § 13;

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

1. Dla terenów objętych planem zakaz lokalizacji:

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

   2) na terenach **U**, **U.P**, **RM** i **R** - przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco 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;

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. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej. 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;
5. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
6. Ochronę istniejących cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne, w szczególności w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
8. Ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, zakrzewień, grup zieleni i pojedynczych drzew, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów.
9. 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.);
10. 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. Ochronę alei lipowej w sąsiedztwie terenu **6AU** (załącznik nr 1-3) jako elementu zespołu podworskiego w Skarżynie, wpisanego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Ciechanowie (decyzja z dnia 16 czerwca 1997 roku) jako dobro kultury, do Rejestru Zabytków Województwa Mazowieckiego pod numerem A-245, stanowiącej jednocześnie pomnik przyrody – ok. 135 sztuk lip drobnolistnych rosnących po obu stronach drogi. Wszelkie działania inwestycyjne dotyczące w/w obszaru w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych

§ 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. 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) **KDL** - drogi lokalne klasy L;
2. Dla terenów dróg publicznych 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) Linie rozgraniczające dla dróg wymagających poszerzenia ustala się symetrycznie po obu stronach osi istniejącego pasa drogowego, zgodnie z rysunkiem planu;
   5) Na skrzyżowaniach dróg konieczność stosowania narożnych ścięć linii rozgraniczających, zgodnie z przepisami odrębnymi;
   6) Przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (sieci wodociągowej, sieci elektroenergetycznych, linii telekomunikacyjnej itp.), urządzeń i rowów melioracyjnych. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
   7) Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej;
   8) Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
   9) Docelowo wyposażenie w kanalizację deszczową;

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

11) Dopuszcza się realizację parkingów ogólnodostępnych w pasach drogowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustala się układ komunikacji pieszej:

   1) chodniki w liniach rozgraniczających dróg publicznych,

   2) tereny dróg wewnętrznych, możliwych do wyznaczenia w ramach terenów funkcjonalnych.

4. 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.

5. Ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

   1) zabudowa mieszkalna 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 100 m^2 pow. użytkowej,

   4) usługi gastronomii – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 5 miejsc konsumpcyjnych,

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

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

   7) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych.

   Przy liczbie wymaganych miejsc postojowych powyżej 5, ustala się przeznaczenie minimum 5% miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6. Tereny dróg wewnętrznych i ewentualnych ciągów pieszo-jezdnych można również wydzielać i kształtować w zależności od potrzeb, na terenach funkcjonalnych w trakcie realizacji planu, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi (z wyłączeniem terenu **10AZL**) .

§ 15. 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:
   1) wodociągową,
   2) kanalizacji sanitarnej,
   3) kanalizacji deszczowej,
   4) elektroenergetyczną,
   5) gazową,
   6) 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, 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 zabudowy 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 ulic 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. 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 odrębnymi;
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 lokalnych (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:
    1) poprowadzenie projektowanych sieci niskiego napięcia nn w liniach rozgraniczających dróg;
    2) zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza napowietrzne lub kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki;
    3) przyłączenie obiektów do sieci elektroenergetycznej realizowane przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych.
16. Przy zagospodarowaniu terenów występuje konieczność uwzględnienia przebiegu linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV zarówno linii napowietrznych jak i kablowych wraz ze strefą oddziaływania, którą ustala się z uwzględnieniem obowiązujących norm, przepisów i zasad branżowych;
17. Utrzymanie istniejących i możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na wyznaczonych planem terenach funkcjonalnych (z wyłączeniem terenu **10AZL**);
18. 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;
19. Możliwość zaopatrzenia w gaz ziemny jako rozwiązanie docelowe, w przypadku realizacji gazyfikacji terenu gminy Płońsk;
20. Zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań o niskich emisjach zanieczyszczeń do środowiska;

21. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne - poprzez istniejące i planowane sieci, realizowane w różnych technologiach, w tym bezprzewodowej;
22. Dla terenów położonych w granicach zasięgu istniejących urządzeń melioracyjnych plan ustala:
    - obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących odkrytych rowów odwadniających,
    - zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do istniejących rowów otwartych w odległości mniejszej niż 3 m od krawędzi rowu;
    - możliwość lokalizowania zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5 m od granicy rowu lub brzegu rzeki, zgodnie z rysunkiem planu;
23. Możliwość realizacji innych elementów infrastruktury technicznej, np. systemów światłowodowych (z wyłączeniem terenu **10AZL**) .

§ 16. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów.

W niniejszym planie ustala się sposób tymczasowego użytkowania i zagospodarowania terenów (do czasu wykorzystania ich zgodnie z ustaleniami planu), jedynie jako terenów rolniczych lub terenów zieleni.

R O Z D Z I A Ł III

Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów.

§ 17. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

19AMN - pow. ok. 0,10 ha,
20AMN - pow. ok. 0,42 ha,
21AMN - pow. ok. 0,74 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. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
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. Dopuszcza się realizację zabudowy bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
8. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym

lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;

9. Zakaz lokalizowania:
   1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m^2,
   2) Przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
   3) Tymczasowych obiektów budowlanych,
10. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 800 m^2, z tolerancją 20%;
11. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy od planowanych publicznych dróg lokalnych **06AKDL** i **07AKDL** w odległości 5 m od linii rozgraniczających terenu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
   2) Dla terenu **20AMN** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy od publicznej drogi krajowej nr 50 (ul. Wyszogrodzka) w odległości 18 m od linii rozgraniczającej terenu (25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni), zgodnie z rysunkiem planu;
   3) Intensywność zabudowy: maksimum 0,60, minimum 0,15 ;
   4) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;
   5) Teren należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
   6) Gabaryty budynków:
      a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
      b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m.
12. Zasady ochrony środowiska:
   1) 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,
   2) 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 istniejącej drogi krajowej nr 50 (ul. Wyszogrodzka), poprzez planowane drogi lokalne **06AKDL** i **07AKDL**, zgodnie z rysunkiem planu;
16. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 ust. 5;
17. Ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych:
    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. użytkowej,
    7) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;
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. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub 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 § 15;
21. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne 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.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

4ARM - pow. ok. 0,65 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - adaptacja, rozbudowa i realizacja nowej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
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 zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy

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

4. Zakaz lokalizowania:
   1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
   2) Tymczasowych obiektów budowlanych, z wyłączeniem obiektów sezonowych związanych z prowadzeniem gospodarstwa;
5. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 18 m od linii rozgraniczającej terenu (25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni) istniejącej publicznej drogi krajowej nr 50 (ul. Wyszogrodzka) oraz w odległości 5 m od linii rozgraniczających terenu planowanej drogi lokalnej **06AKDL**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
   2) Intensywność zabudowy: maksimum 0,30, minimum 0,05;
   3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,30;
   4) Gabaryty budynków:
      a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, wysokości maksimum 10,5 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku.
      b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 12 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku.
6. Zasady ochrony środowiska:
   1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
   2) Co najmniej 50% 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. Teren należy traktować jako teren zabudowy zagrodowej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
10. Obsługę komunikacyjną od istniejącej drogi krajowej nr 50 (ul. Wyszogrodzka), poprzez planowaną drogę lokalną **06AKDL**, 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 § 14, ust. 5;

12. Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).
13. 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;
14. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub 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 § 15;
16. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne 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;
17. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących elementów sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15, ust. 22.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

6AU - pow. ok. 0,72 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - realizacja usług w zakresie ogrodnictwa, administracji i handlu;
2. Przeznaczenie uzupełniające dla terenów - garaże, budynki gospodarcze, magazynowe i pomocnicze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy małej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające – funkcję mieszkaniową dla właściciela, realizowaną w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowego;
4. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość nadbudowy, przebudowy i remontu. Możliwość rozbudowy i realizacja nowej zabudowy z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego;
6. Zakaz lokalizowania:
   1) Zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
   2) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,

7. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalna szerokość - 20 m,
   2) Powierzchnia – minimum1000 m^2, z dopuszczeniem tolerancji 20%;
   3) Minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
8. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 1000 m^2, z tolerancją 20%;
9. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1. Nieprzekraczalna linia zabudowy od istniejących dróg publicznych: w odległości 18 m od granicy terenu (25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni) drogi krajowej
      nr 50 (ul. Wyszogrodzka) i w odległości 15 m od granicy terenu drogi lokalnej (ul. Aleja Lipowa), zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
   2) Intensywność zabudowy: maksimum 1,00, minimum 0,05;
   3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,50;
   4) Gabaryty budynków:
      a) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m.
      b) budynki usługowe i mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o maksymalnej wysokości 12 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
10. Zasady ochrony środowiska:
    1) 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;
    2) Co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
11. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
12. Sposób zagospodarowania terenu musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
13. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
14. Obsługę komunikacyjną terenu poprzez istniejącą drogę lokalną (ul. Aleja Lipowa), zgodnie z rysunkiem planu;
15. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 ust. 5;

16. Ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych:
    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. użytkowej,
    7) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;

    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. Konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do zbiórki odpadów;
19. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej;
20. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;
21. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne 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;
22. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia alei lipowej (ul. Lipowa) jako fragmentu terenu wpisanego do rejestru zabytków (zespół podworski w Skarżynie) - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 11, ust.1.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

2A U.P - pow. ok. 0,81 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na realizację usług, składów, magazynów i produkcji;
2. Przeznaczenie uzupełniające - garaże, budynki gospodarcze, magazynowe

i pomocnicze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne, dojazdy, dojścia, ogrodzenia, elementy malej architektury oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;

3. Utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
4. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
5. 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. Zasady scalania i podziału nieruchomości:
   1) Minimalna szerokość - 20 m,
   2) Powierzchnia - minimum 0,25 ha, z dopuszczeniem tolerancji 20%;
   3) Minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
7. Minimalna powierzchnia wydzielanych działek - 0,25 ha, z tolerancją 20%;
8. Zakaz lokalizowania:
   1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
   2) Zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
   3) Tymczasowych obiektów budowlanych,
9. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
   1) Nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 15 m od granicy terenu istniejącej publicznej drogi krajowej nr 50 (ul. Wyszogrodzka), zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
   2) Intensywność zabudowy - maksimum 1,20, minimum 0,10;
   3) Wskaźnik zabudowy - maksimum 0,50;
   4) Gabaryty budynków:
      a) a) budynki usługowe lub produkcyjne o maksymalnej wysokości 12 m, z dachem o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
      b) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 7 m.
10. Zasady ochrony środowiska:
    1) 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,

2) Co najmniej 15% 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 terenu poprzez utrzymanie istniejącego zjazdu na drogę krajową nr 50 (ul. Wyszogrodzka 50);

14. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 14 ust. 5;

15. Ustala się wskaźniki dotyczące minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

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

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

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

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

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

6) 1 miejsce postojowe na każdych 3 zatrudnionych;

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

18. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;

19. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne itp). Wszelkie działania

inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

5A R - pow. ok. 3,69 ha,

6A R - pow. ok. 2,07 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - pod uprawy polowe, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz naturalną zieleń wzdłuż cieków wodnych, dróg itp.;

2. Zakaz lokalizowania:

1) Przedsięwzięć mogących zawsze oddziaływać znacząco na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,

3. Dopuszcza się lokalizację:

1) Nowych siedlisk rolniczych;
2) Obiektów gospodarczych związanych z chowem i hodowlą zwierząt oraz produkcją rolną,
3) Zbiorników wodnych i urządzeń melioracji,
4) Terenów zieleni i ogródków działkowych,
5) Dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
6) Elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa.

4. Dla nowych siedlisk rolniczych, dopuszczonych na terenach rolnych, ustala się:

1) Teren siedliska, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu należy traktować jako teren zabudowy zagrodowej;
2) Intensywność zabudowy: maksimum 0,25, minimum 0,05;
3) Wskaźnik zabudowy: maksimum 0,20;
4) Co najmniej 50% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
5) Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 18 m od linii rozgraniczającej terenu (25 m od zewnętrznej krawędzi jezdni) istniejącej publicznej drogi krajowej nr 50 (ul. Wyszogrodzka), 12 m od linii rozgraniczających terenu lasu i nie mniejszej niż 5 m od granicy rowu melioracyjnego. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte |w przepisach odrębnych;
6) Gabaryty budynków:

a) 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.

b) dla budynków inwentarskich, gospodarczych i garażowych – z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, o wysokości maksimum 15 m. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m przy wejściu do budynku.

5. Stosowanie zharmonizowanej kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków zlokalizowanych na działce;
6. 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 § 14,ust. 5;
7. Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).
8. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
9. Zaopatrzenie w media oraz realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15;
10. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne 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;
11. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejącego rowu melioracyjnego oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 15,ust. 22.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

10_A ZL - pow. ok. 0,14 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – lasy i zadrzewienia;
2. Utrzymanie istniejących kompleksów leśnych;
3. Gospodarkę na terenach lasów zgodnie z planami urządzenia lasów;
4. Na terenach lasów dopuszcza się możliwość:
   1) Lokalizację obiektów związanych z gospodarką leśną i eksploatacją lasów,
   2) Urządzania ciągów spacerowych i szlaków turystycznych,
   3) Utrzymanie istniejących oczek wodnych i łąk śródleśnych.
5. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej, rowu melioracyjnego oraz sieci drenarskiej. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych.

§ 23. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

12_A WR - pow. ok. 0,16 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - zachowanie i utrzymanie drożności istniejącego rowu melioracyjnego;
2. Możliwość działań związanych z przebudową i modernizacją w/w rowu, prowadzonych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

06A KDL - pow. ok. 0,26 ha,
07A KDL - pow. ok. 0,03 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na urządzenie dróg publicznych - drogi jednojezdniowe klasy L, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasów terenu **06A KDL** i **07A KDL** o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 12 m w liniach rozgraniczających na realizację jezdni wraz z chodnikami lub poboczami utwardzonymi, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Linie rozgraniczające dla terenu **06A KDL** ustala się w odległości ok. 6 m od granicy ewidencyjnej pomiędzy działkami nr 273 i 274, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Szerokość jezdni - zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
5. Droga powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z lokalizacją 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 – bezpośrednia;
8. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejącej sieci drenarskiej/. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
9. Zachowanie ustaleń zawartych w § 14 niniejszego planu.

R O Z D Z I A Ł IV

Ustalenia końcowe

§ 25. 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**, **U.P**;
2. 0% dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **R**, **ZL**, **WR** i **KDL**.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący
Rady Gminy Płońsk