Z M I A N A
MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
MIASTA PŁOŃSK

Obejmująca tereny położone przy ulicach:
19-Stycznia, Mazowieckiej, Przemysłowej i Wyszogrodzkiej

Uchwała Nr LXX / 412 /10 Rady Miejskiej w Płońsku
z dnia 22 kwietnia 2010 r.

ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego
Nr 154, poz. 3769 z 21 sierpnia 2010r.

Opracowanie:

arch. arch. Stanisław Korpanty
Grzegorz Piekarski
Sławomir Tabor

mgr inż. arch. Stanisław Korpanty
czł. OIU nr WA - 086
06-413 Ciechanów, ul Witosa 9/53
tel 0 23 672 40 39

Płońsk 2010 r

Rys. nr 2

Uchwała Nr LXX / 412 /10
Rady Miejskiej w Płońsku
z dnia 22 kwietnia 2010r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońska dla terenów położonych przy ulicach: 19 Stycznia, Mazowieckiej, Przemysłowej i Wyszogrodzkiej.

Na podstawie art.18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, zm. z 2004r. Nr 6 poz.41, Nr 141 poz.1492, zm. z 2005r Nr 113 poz.954, Nr 130 poz. 1087, zm. z 2006r, Nr 45 poz. 319, Nr 225 poz. 1635, zm. z 2007r Nr 127 poz. 880, zm. z 2008r. Nr 123 poz. 803, Nr 199 poz.1227, Nr 201 poz.1237, Nr 220 poz.1413), **Rada Miejska w Płońsku postanawia, co następuje**:

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Płońsku nr XLI/211/08 z dnia 23 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońska dla terenów położonych przy ulicach: 19-Stycznia, Mazowieckiej, Przemysłowej i Wyszogrodzkiej, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk " (uchwała nr XLVII/32/2002 z dnia 18 września 2002 r. uchwala się **zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońska dla terenów położonych przy ulicach: 19 Stycznia (działki: 874/1, 874/3, 874/4, 875), Mazowieckiej (działki: 964, 967, 968, 969/3, 969/4, 969/5), Przemysłowej (działki: 991/4, 991/7) i Wyszogrodzkiej (działka 1864/8)**, zwaną dalej planem.
2. Plan obejmuje 4 obszary o łącznej powierzchni 7,58 ha:
   1) obszar pod nazwą **„19 Stycznia"**, obejmujący działki nr ewidencyjny: 874/1, 874/3, 874/4 i 875 - pow. ok. 2,54ha;
   2) obszar pod nazwą **„Mazowiecka"**, obejmujący działki nr ewidencyjny: 964, 967, 968, 969/3, 969/4, 969/5 - pow. ok. 2,31ha;
   3) obszar pod nazwą **„Przemysłowa"**, obejmujący działki nr ewidencyjny: 991/4 i 991/7 - pow. ok. 2,07ha;
   4) obszar pod nazwą **„Wyszogrodzka"**, obejmujący działkę nr ewidencyjny: 1864/8 - pow. ok. 0,66ha

§ 2.

1. Integralnymi częściami uchwały są:

   1) część graficzna planu, obejmująca rysunki planu w skali 1:1000, stanowiące załączniki do niniejszej uchwały:

   a. załącznik Nr 1A obejmujący obszar „19 Stycznia";
   b. załącznik Nr 1B obejmujący obszar „Mazowiecka";
   c. załącznik Nr 1C obejmujący obszar „Przemysłowa";
   d. załącznik Nr 1D obejmujący obszar „Wyszogrodzka";
   e. wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk " (uchwała nr XLVII/32/2002 z dnia 18 września 2002 r. stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

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

   3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik Nr 4 do uchwały.

2. Uchwała obejmuje ustalenia zmiany planu zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, który składa się z siedmiu rozdziałów:

   I. Ustalenia ogólne;
   II. Ustalenia dotyczące wszystkich obszarów objętych zmianą planu;
   III. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w obszarze „19 Stycznia";
   IV. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w obszarze „Mazowiecka";
   V. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w obszarze „Przemysłowa";
   VI. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w obszarze „Wyszogrodzka";
   VII. Ustalenia końcowe.

§ 3.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1. **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 niniejszej uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2. **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejsza uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
3. **ustawie** - należy przez to rozumieć ustawę z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. nr 80 poz.717 z późniejszymi zmianami);
4. **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności :

   - Prawo ochrony środowiska,
   - Ustawa o odpadach,
   - Prawo wodne,
   - Prawo budowlane,

- Ustawa o drogach publicznych,
- Ustawa o gospodarce nieruchomościami,
- Prawo o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,

oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, stosownie do art. 110 Kodeksu Postępowania Administracyjnego;

5. **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1 : 1 000, stanowiący integralną część planu i będący załącznikiem nr 1 do uchwały;
6. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym;
7. **terenie** – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
8. **wskaźniku intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni zabudowy na danej działce budowlanej, do powierzchni całkowitej tej działki;
9. **linii rozgraniczającej** - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
10. **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego obiektu od linii rozgraniczającej terenu, krawędzi jezdni, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem logii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) - o głębokości 1,5 m i powierzchni zabudowy do 6,0m^2;
11. **przeznaczeniu podstawowym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danym terenie - nie może obejmować mniej niż 70% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;
12. **przeznaczeniu uzupełniającym** - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na danym terenie - nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;
13. **obiekcie obsługi technicznej** - należy przez to rozumieć wszelkie obiekty i urządzenia techniczne niezbędne dla prawidłowego zaspokajania potrzeb mieszkańców, w tym: wszelkie zagospodarowanie, zabudowę oraz urządzenia infrastruktury technicznej;
14. **maksymalnej wysokości zabudowy** - należy przez to rozumieć ustaloną w planie nieprzekraczalną ilość kondygnacji naziemnych budynku lub nieprzekraczalny pionowy wymiar budynku w metrach, mierzony od poziomu gruntu rodzimego przy wejściu do budynku do najwyższego punktu przekrycia dachu;

15. **szkodliwym oddziaływaniu na środowisko** - należy przez to rozumieć wszelkie przekraczające dopuszczalne wielkości oddziaływanie na środowisko w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania oraz zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;

16. **terenie biologicznie czynnym** - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną wegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m^2, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;

17. **proekologicznych systemach cieplnych** - należy przez to rozumieć systemy cieplne wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, wiatrową, słoneczną, pompy cieplne, biomasę itp.

18. **usługach uciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi związane z przedsięwzięciami mogącymi znacząco oddziaływać na środowisko, wymagające sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu może być wymagany na podstawie przepisów odrębnych, za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej;

19. **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć; usługi handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego (z wyłączeniem warsztatów obsługi samochodów i stacji paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których celem jest zaspokajanie potrzeb miejscowej ludności, a których funkcjonowanie:

    - nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
    - nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
    - nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów;
    - w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania nieestetycznych odpadów na otwartej powierzchni;

20. **klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze publicznej odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych;

21. **terenach zieleni** - rozumie się przez to zespoły roślinności spełniające cele wypoczynkowe, zdrowotne, dydaktyczno-wychowawcze i estetyczne, a w szczególności: parki, zieleńce, zieleń na placach i ulicach, zieleń izolacyjną z wyłączeniem terenów ogrodów działkowych;

22. **rewitalizacji** – należy przez to rozumieć kompleksowe działania na obszarze zdegradowanej miejskiej zabudowy, zmierzające do poprawy jej stanu technicznego i i estetycznego a także otoczenia oraz ożywienia społecznego i gospodarczego tego obszaru;

23. **rozwiązaniach o wysokim standardzie architektonicznym** - należy przez to rozumieć rozwiązania architektoniczno-budowlane charakteryzujące się:
    1) indywidualną formą stylistyczną bryły budynku i wysoką jakością materiałów wykończeniowych;
    2) kształtowaniem elewacji budynków w sposób urozmaicony – między innymi poprzez stosowanie podziałów elewacji z udziałem otworów okiennych i drzwiowych, zróżnicowania faktur materiałów wykończeniowych, detalu architektonicznego 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. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
7. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
8. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9. sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
10. stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

§ 5.

Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

1. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
2. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

§ 6.

1. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:
   1) granic obszaru objętego planem;
   2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
   3) obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy terenów;
   4) przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji, określonych odpowiednio symbolem literowym i numerem wyróżniającym je spośród innych terenów: **MW**, **MN**, **AU**, **US.ZP**, **U.P**, **KS**, **ZP**, **E**, **KD** i **KDD**.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia dotyczące wszystkich obszarów objętych zmianą planu.

§ 7.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:

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

1. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy (do 30%), oznaczone na rysunku planu symbolem **MW**;
2. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy (do 30%), oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
3. tereny administracji i usług o średnim wskaźniku intensywności zabudowy (do 50%), oznaczone na rysunku planu symbolem **A.U** ;
4. tereny usług sportu, wypoczynku i zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **US.ZP**;
5. tereny usług, składów, magazynów i produkcji o średnim wskaźniku intensywności zabudowy (do 50%), oznaczone na rysunku planu symbolem **U.P**;
6. tereny infrastruktury technicznej – obiekty i urządzenia elektroenergetyki, oznaczony na rysunku planu symbolem **E**;
7. tereny zaplecza komunikacji samochodowej (parkingi), oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**;
8. tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZP**;
9. tereny dróg publicznych – oznaczone na rysunku planu symbolem **KD**;
10. tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**.

§ 8.

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1. Wszelka zabudowa i zagospodarowanie terenu pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:
   1) wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury;
   2) walory architektoniczne i krajobrazowe;
   3) wymagania ochrony przyrody;
   4) wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;
   5) walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności;
   6) wymagania przepisów odrębnych i norm polskich, w szczególności dotyczących określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu, w tym między innymi:
      a) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich sytuowanie;
      b) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich sytuowanie.
2. Zachowanie utrwalonych elementów zagospodarowania przestrzennego, w tym układu drogowego i trwałej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz uzupełnienia terenów w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi o brakujące elementy zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w ROZDZIALE III;
3. Zapewnienie powiązania funkcjonalnego i komunikacyjnego z regionem, przyległymi terenami usługowo – mieszkaniowymi na terenie miasta Płońsk oraz drogami krajowymi nr 7,10 i 50 oraz drogą wojewódzką nr 632 poprzez układ istniejących i planowanych dróg publicznych;
4. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w „Miejskim Programie Rewitalizacji na lata 2009 - 2015" - uchwała Rady Miejskiej w Płońsku Nr L/283/09 z dnia 28 maja 2009r.;
5. Przekształcenie wskazanych w planie terenów w kierunku zgodnym z jego ustaleniami;
6. Sytuowanie budynków w odległości wyznaczonej na rysunku planu obowiązującą lub nieprzekraczalną linią zabudowy, a pozostałych obiektów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
7. Nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, zachować ukształtowane linie zabudowy, nawiązywać gabarytami, formą, detalem architektonicznymi i kolorystyką do istniejących obiektów;
8. Zachowanie skali i charakteru sąsiedniej zabudowy;
9. Działania porządkujące w zakresie ujednolicenia elementów przestrzeni (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleń, mała architektura);
10. Zakaz wykonywania ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych;

11. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy wykonać z trwałych, drobnowymiarowych elementów rozbieralnych (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);

12. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej. Za dostęp do drogi publicznej uważa się takie ukształtowanie działki budowlanej, które umożliwia prawidłowy wjazd na działkę budowlaną z terenu drogi publicznej bezpośrednio, poprzez drogi wewnętrzne, lub w inny sposób zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami, warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;

13. Obiekty i urządzenia na każdym terenie funkcjonalnym należy realizować w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami określonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego;

14. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej miasta, urządzenia melioracji, drogi wewnętrzne, place publiczne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego. Wszelkie zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację tych obiektów i urządzeń.

§ 9.

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej związanej z gospodarką odpadami nie pochodzącymi z własnej produkcji;
2. Zakaz lokalizacji (z wyłączeniem terenów oznaczonych symbolami **U.P**) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagane, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
3. Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej, mogących powodować przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego poza terenem działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;
4. Zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej. Nie dopuszcza się rozwiązań tymczasowych - lokalizacji bezodpływowych szamb;
5. Zakaz wycinania starodrzewu z dopuszczeniem wycinki jedynie pod inwestycje liniowe infrastruktury technicznej lub ze względu bezpieczeństwa;

6. Obowiązek zgodnego z zasadami ochrony środowiska unieszkodliwiania odpadów – selekcję i gromadzenie odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia, odbiór i usuwanie zgodnie z systemem oczyszczania przyjętym w gospodarce komunalnej miasta;
7. Ochronę istniejących cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać w porozumieniu i na warunkach zarządcy urządzeń melioracyjnych;
8. Obowiązek stosowania w nowych i przebudowywanych obiektach, proekologicznych systemów cieplnych, które nie powodują emisji szkodliwych substancji do środowiska;
9. Ochronę i utrzymanie w maksymalnym stopniu istniejących zadrzewień, zakrzewień, grup zieleni i pojedynczych drzew oraz odtworzenia zieleni w miejscach koniecznego jej usunięcia, przy uwzględnieniu podstawowej funkcji terenów. W przypadku niezbędnej wycinki drzew -- wprowadzanie nasadzeń, które zrekompensują ubytki w drzewostanie.
10. Ochronę i otoczenie opieką starodrzewu (okazałych, starych drzew lub zespołów i grup drzew i krzewów o wysokiej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, występujących np. przy zagrodach, drogach, ciekach wodnych itp.);
11. Przeznaczenie nieutwardzonej powierzchni terenu działek budowlanych na urządzenie zieleni: zadrzewienia, zakrzewienia, grupy zieleni, pojedyncze drzewa oraz zieleń niska;
12. Minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni każdej działki budowlanej został określony w ustaleniach dla poszczególnych terenów.

§ 10.

Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. W zakresie ochrony dóbr kultury ustala się ochronę zabytków archeologicznych - stanowiska archeologiczne na terenach określonych na rysunku planu specjalnym symbolem (dotyczy obszarów: „19 Stycznia " i „ Mazowiecka ");

   Na obszarze ww. stanowisk ustala się:

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

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

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

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

§ 11.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Przestrzenie publiczne, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania miasta, można kształtować w sposób zgodny z ustaleniami planu z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, z obowiązującymi przepisami odrębnymi i z zasadami współżycia społecznego;
2. Określa się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
   1) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
   2) zakaz malowania informacji reklamowych bezpośrednio na dachach i ścianach budynków i ogrodzeniach;
   3) zakaz umieszczania reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję elewacji;
   4) zakaz umieszczania reklam w sposób stwarzający utrudnienia w komunikacji kołowej, pieszej i rowerowej;
   5) zakaz umieszczania reklam na drzewach i na terenach zieleni, z wyjątkiem tablic i znaków informacyjnych związanych z funkcją terenu;
   6) zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2 m^2 na jeden znak lub reklamę;
   7) zakaz realizacji na budynkach reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2 m^2 na jeden znak lub reklamę;
   8) reklama i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;
   9) lokalizacja wszelkich reklam oraz znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni większej niż 0,5 m^2 wymaga uzgodnienia z właściwymi organami Urzędu Miasta;
   10) właściciel reklamy lub znaku informacyjno-plastycznego zobowiązany jest do utrzymania go w należytym stanie technicznym i estetycznym.

§ 12.

Ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

Dla terenów dróg publicznych, ustala się:

1. Przeznaczenie - urządzenie dróg publicznych;
2. Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);
3. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;

4. Pozostawienie przynajmniej 5% powierzchni terenu dróg jako terenu biologicznie czynnego;
5. Tereny dróg muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi;
6. Docelowo wyposażenie w kanalizację deszczową. Tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej muszą być wyposażone w tę kanalizację a zrzuty wód opadowych powinny posiadać urządzenia podczyszczające;
7. Przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrznych linii elektroenergetycznych, sieci gazowej, sieci wodociągowej, sieci kanalizacyjnej, linii telekomunikacyjnej itp.), dróg i rowów melioracyjnych. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
8. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w obszarze „19 Stycznia" (rysunek planu - załącznik Nr 1A)

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i sposobów ich zagospodarowania:

§ 13.

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

1 MW - pow. ok. 0,10 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, (adaptacja istniejącego budynku) o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe jako uzupełnienie funkcji mieszkaniowej, realizowane jako wbudowane w bryłę budynku;
3. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących, takich jak; miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, dojścia, dojazdy i mała architektura, bez możliwości realizacji obiektów kubaturowych;
4. Zakaz lokalizacji naziemnych stacji telefonii, stacji radiowych i wolnostojących masztów antenowych;
5. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
6. Powierzchnia biologicznie czynna ma stanowić min. 25% powierzchni działki budowlanej;

7. Na terenie musi być zlokalizowane miejsce (np. jako wbudowane w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placykach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów:
8. Dla istniejącego budynku ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu pod warunkiem zachowania jego gabarytów oraz geometrii i pokrycia dachu, z zachowaniem ustaleń niniejszego planu;
9. Obowiązek stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym;
10. Przy zagospodarowaniu terenu - konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN, sieć kanalizacyjna, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
11. Obsługa komunikacyjna docelowo poprzez teren **1 KD** (fragment skrzyżowania na obwodnicy miejskiej, planowanej wzdłuż zachodniej granicy obszaru) oraz drogi na terenie **1 A.U**. Do czasu realizacji w/w skrzyżowania i układu dróg na terenie **1 A.U** obsługa komunikacyjna poprzez istniejący układ komunikacyjny, z włączeniem do ulicy 19 Stycznia;
12. Potrzeby parkingowe należy realizować wyłącznie na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny;
13. Należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
14. Dla towarzyszących funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
    a) 1 miejsce parkingowe na 30 m^2 powierzchni użytkowej usług handlu,
    b) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii,
    c) 3 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług innych,
    d) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,

    nie mniej jednak niż w ilości określonej w punktach: a, b lub c;
15. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **1 MW** ustala się w wysokości 10%.

§ 14.

Dla terenu usług, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 A.U - pow. ok. 1,83 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - na realizację obiektów administracji oraz usług w zakresie oświaty, kultury, gastronomii oraz handlu, o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające terenów na realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w powiązaniu z zielenią urządzoną;
3. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; garaże, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy i mała architektura;
4. Dopuszcza się możliwość utrzymania funkcji mieszkaniowej na działce nr 875;

5. 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:
6. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy;
7. Zakaz lokalizacji naziemnych stacji telefonii, stacji radiowych i wolnostojących masztów antenowych;
8. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
9. W zakresie odprowadzania wód opadowych z parkingów i placów postojowych – obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
10. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
11. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejące zadrzewienia i zakrzewienia (w szczególności drzewa tworzące zielone szpalery). W przypadku realizacji nowej zabudowy wycinkę drzew należy ograniczyć do niezbędnego minimum;
12. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 10;
13. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN, sieć kanalizacyjna, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
14. Zagospodarowanie minimum 15% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
15. Wskaźnik intensywności zabudowy – maksimum 50% powierzchni działki;
16. Nieprzekraczalna linia zabudowy od ulic i sąsiednich terenów w odległości 5,0, 8,0 i 20,0 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
17. Realizacja zabudowy w dwóch zespołach, z pozostawieniem pasa terenu o szerokości 32,0 m przeznaczonego na komunikację i miejsca postojowe;
18. Adaptacja istniejącej zabudowy, rozbudowa, modernizacja, przebudowa oraz realizacja nowych obiektów o wysokości maksimum 12,0 m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu pokrycia, nachyleniu połaci dachowych od 40° do 45° i poziomie posadowienia posadzki parteru maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.

19. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego;
20. Obowiązek stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym;
21. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym:
    a) powierzchnia wydzielanej działki nie może być mniejsza niż 0,20 ha;
    b) kąt położenia granic wydzielanej działki w stosunku do przyległego pasa drogowego, nie może być mniejszy niż 70^{O};
    c) szerokość frontu wydzielanej działki, nie może być mniejsza niż 20 m;
    d) szerokość dróg wewnętrznych dla obsługi wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 10 m w liniach rozgraniczających;
22. Obsługa komunikacyjna docelowo poprzez teren **1 KD** (fragment skrzyżowania na obwodnicy miejskiej, planowanej wzdłuż zachodniej granicy obszaru) oraz drogi na terenie **1 A.U**. Do czasu realizacji w/w skrzyżowania i układu dróg na terenie **1 A.U** obsługa komunikacyjna poprzez istniejący układ komunikacyjny, z włączeniem do ulicy 19 Stycznia;
23. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych;
24. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi", z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
25. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
    a) 5 miejsc parkingowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług handlu;
    b) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii,
    c) 3 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług administracji (biura, urzędy, banki, sale konferencyjne);
    d) 10 miejsc parkingowych na 100 miejsc użytkowych usług kultury;
    e) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych

    nie mniej jednak niż w ilości określonej w punktach: a, b, c lub d;
26. Możliwość realizacji ogrodzenia o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
27. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu **1 A.U** ustala się w wysokości 10 %.

§ 15.

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

1 U.P - pow. ok. 0,34 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na realizację usług, składów, magazynów i produkcji o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
3. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej, takich jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
4. Zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej;
5. 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;
6. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
7. Zakaz lokalizacji naziemnych stacji telefonii, stacji radiowych i wolnostojących masztów antenowych;
8. Wymagana lokalizacja inwestycji o niskiej wodochłonności, nowoczesnych technologiach i małą ilością odpadów i ścieków;
9. W zakresie odprowadzania wód opadowych z parkingów i placów postojowych – obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
10. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonym placyku gospodarczym, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
11. Zagospodarowanie minimum 15% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
12. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki;
13. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
14. Możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu istniejącej zabudowy z zachowaniem ustaleń niniejszego planu;
15. Możliwość realizacji nowej zabudowy usługowej lub produkcyjnej o maksymalnej wysokości 12,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia i poziomie posadowienia posadzki parteru maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
16. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV;

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

18. Przy lokalizacji zabudowy konieczność uwzględnienia istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV wraz z obszarem jej oddziaływania (zgodnie z rysunkiem planu). W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości 6,0m w obie strony od osi linii) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii;

28. Obsługa komunikacyjna docelowo poprzez teren **1 KD** (fragment skrzyżowania na obwodnicy miejskiej, planowanej wzdłuż zachodniej granicy obszaru) oraz drogi na terenie **1 A.U**. Do czasu realizacji w/w skrzyżowania i układu dróg na terenie **1 A.U** obsługa komunikacyjna poprzez istniejący układ komunikacyjny, z włączeniem do ulicy 19 Stycznia;

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

21. Dla funkcji usługowych i produkcyjnych obowiązek zapewnienia jako minimum:
    a) 5 miejsc parkingowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług handlu;
    b) 3 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług;
    d) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych
    nie mniej jednak niż w ilości określonej dla w/w funkcji;

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

23. Ogrodzenia - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowe, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);

24. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu **1 U.P**, ustala się w wysokości 10 %.

§ 16.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych w planie na cele komunikacji kołowej (**KD**) - ROZDZIAŁ III, § 20.

§ 17.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Zachowanie charakteru terenu **1 A.U** jako ogólnodostępnej przestrzeni publicznej z funkcją usług administracji (siedziba Urzędu Gminy) jako dominującą;

2. Nadanie charakteru otwartej przestrzeni publicznej terenom pomiędzy zespołami zabudowy (wyznaczonymi przez nieprzekraczalne linie zabudowy) na terenie **1 A.U** - w formie placu z ulicą, parkingami z zielenią urządzoną i małą architekturą, w powiązaniu z sąsiednimi terenami usług i administracji;
3. Dopuszcza się możliwość realizacji na terenie **1 A.U** funkcji usługowej o charakterze czasowym, takiej jak: pikniki, wystawy, kiermasze, pokazy, plenery, widowiska, spektakle itp
4. Zaleca się zagospodarowanie zespołu terenów **1 A.U**, **1 KD** i **1 U.P** (w tym realizację zabudowy) w oparciu o kompleksowy projekt architektoniczno – urbanistyczny.
5. Obowiązują ustalenia zawarte w ROZDZIALE II, § 11 niniejszego planu.

§ 18.

Ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

Jako element sieci komunikacji drogowej ustala się teren dróg publicznych, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem:

1. **KD** – teren dróg publicznych;

§ 19.

Dla terenu dróg publicznych, ustala się:

1. Jako rozwiązanie docelowe powiązanie układu komunikacyjnego na terenie objętym planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym.
2. Obsługa komunikacyjna terenu objętego planem poprzez zapewnienie połączenia w postaci skrzyżowania z obwodnicą miejską planowaną wzdłuż zachodniej granicy, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Do czasu realizacji skrzyżowania na planowanej obwodnicy miejskiej obsługa komunikacyjna poprzez istniejący układ komunikacyjny, z włączeniem do ulicy 19 Stycznia;
4. Obowiązują ustalenia zawarte w ROZDZIALE II, § 12. niniejszego planu;
5. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 20.

Dla terenu dróg publicznych, oznaczonego symbolem:

1 KD - pow. ok. 0,25 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

   - realizacja skrzyżowania na planowanej obwodnicy miejskiej;

   - realizacja fragmentu drogi dojazdowej do obsługi mostu (rzeka Płonka); ;

2. Część terenu nie wykorzystana na cele wymienione w pkt. 1 może być przeznaczona na realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych i zieleń urządzoną;
3. Dopuszcza się możliwość wykorzystania drogi dojazdowej do obsługi mostu na rzece Płonce (we fragmencie realizowanej w ramach terenu **1 KD**) do obsługi komunikacyjnej przyległego terenu **1 A.U**, w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą w/w drogi;
4. Szerokość jezdni drogi dojazdowej jako nie mniejszą niż 3,5 m a w przypadku obsługi przyległego terenu **1A.U** - jako nie mniejszą niż 6,0 m;
5. Obowiązują ustalenia zawarte w ROZDZIALE II, § 12. niniejszego planu;
6. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 10;
7. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązek uwzględnienia istniejącej zieleni;
8. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 21.

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

§ 22.

Ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. W oparciu o odpowiednie sieci istniejące i projektowane ustala się jako docelowe wyposażenie terenu w sieci:
   a) wodociągową,
   b) kanalizacji sanitarnej,
   c) kanalizacji deszczowej,
   d) elektroenergetyczną,
   e) gazową,
   f) telekomunikacyjną.
2. Utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, z możliwością jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy;

3. Planowane urządzenia infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, od istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu z zarządcą ulic i pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych. W szczególnych przypadkach dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej na terenach nie przeznaczonych na cele publiczne, po uprzednim uzyskaniu zgody i na warunkach ustalonych z właścicielem gruntu;
4. Realizacja poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej musi być poprzedzona wykonaniem kompleksowego projektu technicznego uwzględniającego wzajemne wymagane odległości między sieciami, który zakłada kompleksowe wyposażenie poszczególnych ulic (przewidziane w planie elementy infrastruktury technicznej, nawierzchnię, chodniki, oświetlenie) przekazywanych do użytkowania;
5. Zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej w sąsiedztwie sieci wodociągowej, na warunkach ustalonych z zarządca sieci. Każda działka musi posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
6. Odprowadzenie ścieków poprzez planowaną w drogach sieć kanalizacji sanitarnej do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej w sposób zapewniający odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i rodzaju zabudowy, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci.
7. Usuwanie odpadów stałych na wysypisko śmieci w sposób i na warunkach określonych indywidualnie przez miejskie służby komunalne;
8. Sposób usuwania odpadów i odprowadzania ścieków związanych z usługami i produkcją należy uzgodnić na etapie projektu inwestycji z właściwymi służbami ochrony środowiska i ochrony sanitarnej (SANEPID), w porozumieniu z miejskimi służbami komunalnymi;
9. Gospodarka odpadami – konieczność segregacji odpadów w ramach poszczególnych działek (należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane z selektywną zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi na zasadach określonych indywidualnie przez miejskie służby komunalne;
10. Odprowadzenie wód opadowych (w tym także z terenów dróg, parkingów i placów postojowych) docelowo do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci lub w inny sposób, zgodny z obowiązującymi przepisami;
11. Obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny. Do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się tymczasowe studnie chłonne lub inne rozwiązania techniczne zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi (w tym zrzut ścieków opadowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej);
12. Zrzuty wód deszczowych wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach.

13. Każda działka budowlana i budynek muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej w sposób umożliwiający pobór energii elektrycznej zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
14. Zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie ulic poprzez kablowe linie NN, zasilane z istniejących oraz nowych stacji transformatorowych, zgodnie z indywidualnymi warunkami właściwego zarządcy sieci;
15. Poprowadzenie planowanych linii niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających dróg (w porozumieniu z zarządcą drogi) a zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki;
16. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci. W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości 6,0 m w obie strony od osi linii) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii;
17. Adaptacja istniejącej oraz możliwość lokalizacji nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 U.P**;
18. Jako rozwiązanie docelowe - realizacja nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako podziemne linie kablowe, w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie dróg publicznych;
19. Każda działka budowlana i budynek muszą posiadać indywidualne lub zbiorcze źródła ciepła umożliwiające prawidłowe użytkowanie zgodne z funkcją i sposobem zagospodarowania działki, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań. Zaleca się wykorzystanie energii elektrycznej, gazu lub oleju;
20. Dopuszcza się realizację sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
21. Gazyfikacja przez przedsiębiorstwo gazownicze będzie możliwa jeśli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy odcinków sieci gazowych. W przypadku braku możliwości budowy odcinków sieci gazowych, zgodnie z art. 7 pkt 1 Ustawy Prawo Energetyczne, gazyfikacja terenu może być realizowana na warunkach określonych w odrębnych umowach zawartych pomiędzy przedsiębiorstwem gazowniczym i odbiorcą;
22. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne z sieci administrowanych przez różnych operatorów - poprzez sieć kablową jako rozwiązanie docelowe i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
23. Zabezpieczenie awaryjnej łączności telefonicznej dla sytuacji szczególnych, dotyczących spraw obronności kraju i ochrony ludności.
24. Docelowo ustala się możliwość realizacji innych elementów infrastruktury technicznej, np. systemów światłowodowych.

§ 23.

Ustalenia dotyczące sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Plan nie dopuszcza, innego niż jest to w nim określone, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni;
2. Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania ich przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zabudowy niezgodnych z planem.

ROZDZIAŁ IV

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w obszarze „Mazowiecka" (rysunek planu - załącznik Nr 1B)

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i sposobów ich zagospodarowania:

§ 24.

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

2 U.P - pow. ok. 2,25 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na realizację usług, handlu, składów, magazynów i produkcji o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej, takich jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
3. Zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej;
4. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy:
5. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
6. Wymagana lokalizacja inwestycji o niskiej wodochłonności, nowoczesnych technologiach i małą ilością odpadów i ścieków;
7. W zakresie odprowadzania wód opadowych z parkingów i placów postojowych – obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;

8. Dopuszcza się lokalizację naziemnych stacji telefonii, stacji radiowych i wolnostojących masztów antenowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
9. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonym placyku gospodarczym, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
10. Zagospodarowanie minimum 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
11. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki;
12. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 4,0, 5,0 i 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
13. Realizację nowej zabudowy o wysokości maksimum 12,0 m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu pokrycia i poziomie posadowienia posadzki parteru maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
14. Zabudowa garażowa realizowana jako wolnostojąca, wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego, w tym także jako kondygnacje podziemne;
15. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 0,15 ha;
16. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 10;
17. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN, kablowa linia elektroenergetyczna eND, sieć ciepłownicza, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
18. Przy lokalizacji zabudowy konieczność uwzględnienia istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV wraz z obszarem jej oddziaływania (zgodnie z rysunkiem planu). W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości 6,0m w obie strony od osi linii) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci;
19. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejącej wnętrzowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV (na terenie **1E**);
20. Przy lokalizacji zabudowy należy uwzględnić istniejący otwarty rów melioracyjny (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 31 pkt. 5 i 6). Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od krawędzi w/w rowu;
21. Przy zagospodarowaniu terenu w zachodniej jego części (działka nr ewid. 964) należy uwzględnić istniejące zadrzewienia i zakrzewienia;
22. Obsługa komunikacyjna poprzez planowaną publiczną drogę dojazdową **1 KDD**, zapewniającą połączenie z miejską drogą publiczną (ul. Mazowiecka), zgodnie z rysunkiem planu.

23. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu.
24. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi", z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
25. Dla funkcji usługowych i produkcyjnych obowiązek zapewnienia jako minimum:
    a) 5 miejsc parkingowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług handlu;
    b) 3 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług;
    d) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych

    nie mniej jednak niż w ilości określonej dla w/w funkcji;
26. Ogrodzenia - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowe, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
27. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu **2 U.P**, ustala się w wysokości 5 %.

§ 25.

Dla terenu oznaczonego symbolem **1 E** - pow. ok. 0,02 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;
2. Adaptację istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV wraz z dojazdem;
3. W przypadku gdy lokalizacja stacji transformatorowej na wskazanym w planie terenie (lub jego części) będzie zbędna - teren (lub jego część) może być przeznaczony na poszerzenie przyległych terenów;
4. Obsługę komunikacyjną stanowi publiczna droga dojazdowa **1 KDD** zapewniająca połączenie z miejską drogą publiczną (ul. Mazowiecka), zgodnie z rysunkiem planu;
5. Wszelkie działania związane z lokalizacją, budową i modernizacją w/w muszą być prowadzone w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
6. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 10;
7. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 10 %.

§ 26.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych w planie na cele komunikacji kołowej (**KDD**) - ROZDZIAŁ IV, § 29.

§ 27.

Ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

Jako podstawową sieć komunikacji drogowej ustala się teren drogi publicznej, wyznaczonej liniami rozgraniczającymi i oznaczonej symbolem:

1. **KDD** - droga dojazdowa klasy D.

§ 28.

Dla terenu drogi publicznej, ustala się:

1. Powiązanie komunikacyjne tereniu objętego planem z miejskim układem komunikacyjnym poprzez planowaną drogę publiczną - droga dojazdowa **1 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu;
2. Obowiązują ustalenia zawarte w ROZDZIALE II, § 12. niniejszego planu;
3. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 29.

Dla terenu drogi publicznej, oznaczonej w planie symbolem:

1 KDD - pow. ok. 0,04 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na urządzenie drogi publicznej o klasie dojazdowej (ulica jednojezdniowa klasy D, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie terenu o szerokości ok. 10,0 m w liniach rozgraniczających z przeznaczeniem na realizację drogi **1 KDD**, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 5,0 m;
4. Wyposażenie drogi w chodniki usytuowane po obu stronach ulicy;
5. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 10.

§ 30.

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

§ 31.

Ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. W oparciu o odpowiednie sieci istniejące i projektowane ustala się jako docelowe wyposażenie terenu w sieci:
   a) wodociągową,
   b) kanalizacji sanitarnej,
   c) kanalizacji deszczowej,
   d) elektroenergetyczną,
   e) gazową,
   f) telekomunikacyjną.
2. Utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, z możliwością jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
3. Planowane urządzenia infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, od istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu z zarządcą ulic i pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych. W szczególnych przypadkach dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej na terenach nie przeznaczonych na cele publiczne, po uprzednim uzyskaniu zgody i na warunkach ustalonych z właścicielem gruntu;
4. Realizacja poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej musi być poprzedzona wykonaniem kompleksowego projektu technicznego uwzględniającego wzajemne wymagane odległości między sieciami, który zakłada kompleksowe wyposażenie poszczególnych ulic (przewidziane w planie elementy infrastruktury technicznej, nawierzchnie, chodniki, oświetlenie) przekazywanych do użytkowania;
5. Wszelkie działania związane z przebudową i modernizacją urządzeń melioracyjnych (projekt i jego realizacja) na terenie objętym planem muszą być prowadzone w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych;
6. Dla terenów położonych w granicach zasięgu istniejących urządzeń melioracyjnych plan ustala:
   1) na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie;
   2) projekt budowlany planowanej inwestycji, przed wydaniem pozwolenia na budowę, winien być uzgodniony z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Oddział w Ciechanowie, Inspektorat w Płońsku. Po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych należy wystąpić o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze;

3) obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących odkrytych rowów odwadniających;

4) zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do istniejących rowów otwartych w odległości mniejszej niż 1,50 m od krawędzi rowu, a także zakazywania i uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;

5) zakaz lokalizowania obiektów kubaturowych w odległości mniejszej niż 5,0 m od granicy rowu, zgodnie z rysunkiem planu.

7. Zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej w sąsiedztwie sieci wodociągowej, na warunkach ustalonych z zarządca sieci. Każda działka musi posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;

8. Odprowadzenie ścieków poprzez planowaną w drogach sieć kanalizacji sanitarnej do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej w sposób zapewniający odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i rodzaju zabudowy, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci.

9. Usuwanie odpadów stałych na wysypisko śmieci w sposób i na warunkach określonych indywidualnie przez miejskie służby komunalne;

10. Gospodarka odpadami – konieczność segregacji odpadów w ramach poszczególnych działek (należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane z selektywną zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi na zasadach określonych indywidualnie przez miejskie służby komunalne;

11. Sposób usuwania odpadów i odprowadzania ścieków związanych z usługami i produkcją należy uzgodnić na etapie projektu inwestycji z właściwymi służbami ochrony środowiska i ochrony sanitarnej (SANEPID), w porozumieniu z miejskimi służbami komunalnymi;

12. Obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny. Do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się tymczasowe studnie chłonne lub inne rozwiązania techniczne zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi (w tym zrzut ścieków opadowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej);

13. Odprowadzenie wód opadowych (w tym także z terenów dróg, parkingów i placów postojowych) docelowo do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci lub w inny sposób, zgodny z obowiązującymi przepisami;

14. Zrzuty wód deszczowych wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach.

15. Każda działka budowlana i budynek muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej w sposób umożliwiający pobór energii elektrycznej zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;

16. Zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie ulic poprzez kablowe linie NN, zasilane z istniejących oraz nowych stacji transformatorowych, zgodnie z indywidualnymi warunkami właściwego zarządcy sieci;

17. Poprowadzenie planowanych linii niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających dróg (w porozumieniu z zarządcą drogi) a zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki;

18. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci. W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości 6,0 m w obie strony od osi linii) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii;

19. Adaptacja istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na terenie **1E**;

20. Jako rozwiązanie docelowe - realizacja nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako podziemne linie kablowe, w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie dróg publicznych;

21. Dopuszcza się realizację sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

22. Gazyfikacja przez przedsiębiorstwo gazownicze będzie możliwa jeśli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy odcinków sieci gazowych. W przypadku braku możliwości budowy odcinków sieci gazowych, zgodnie z art. 7 pkt 1 Ustawy Prawo Energetyczne, gazyfikacja terenu może być realizowana na warunkach określonych w odrębnych umowach zawartych pomiędzy przedsiębiorstwem gazowniczym i odbiorcą;

23. Każda działka budowlana i budynek muszą posiadać indywidualne lub zbiorcze źródła ciepła umożliwiające prawidłowe użytkowanie zgodne z funkcją i sposobem zagospodarowania działki, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań. Zaleca się wykorzystanie energii elektrycznej, gazu lub oleju;

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

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

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

§ 32.

Ustalenia dotyczące sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Plan nie dopuszcza, innego niż jest to w nim określone, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni;

2. Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania ich przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zabudowy niezgodnych z planem.

ROZDZIAŁ V

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w obszarze „Przemysłowa" (rysunek planu - załącznik Nr 1C)

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i sposobów ich zagospodarowania:

§ 33.

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

3 U.P - pow. ok. 0,84 ha,
4 U.P - pow. ok. 1,05 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów na realizację usług, handlu, składów, magazynów i produkcji o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej, takich jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
3. Zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej;
4. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
5. Dopuszcza się lokalizację naziemnych stacji telefonii, stacji radiowych i wolnostojących masztów antenowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. Wymagana lokalizacja inwestycji o niskiej wodochłonności, nowoczesnych technologiach i małą ilością odpadów i ścieków;
7. W zakresie odprowadzania wód opadowych z parkingów i placów postojowych – obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
8. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placykach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
9. Zagospodarowanie jako biologicznie czynnej;
   a) minimum 15% powierzchni działki dla terenu **3 U.P**,
   b) minimum 25% powierzchni działki dla terenu **4 U.P**,

10. Wskaźnik intensywności zabudowy:
    a) maksimum 40% powierzchni działki dla terenu **3 U.P**,
    b) maksimum 30% powierzchni działki dla terenu **4 U.P**,
11. Dla terenu **3 U.P** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m, 10,0 m i 13,0 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
12. Dla terenu **4 U.P** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 2,0 m od toru bocznicy kolejowej oraz 5,0 m i 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
13. Realizację nowej zabudowy o wysokości maksimum 12,0 m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu pokrycia i poziomie posadowienia posadzki parteru maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
14. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7,0 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego, w tym także jako kondygnacje podziemne;
15. Dla terenu **3 U.P** możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 0,20 ha a szerokość frontu działki minimum 50,0 m;
16. Przy zagospodarowaniu terenów **3 U.P** i **4 U.P** ustala się konieczność uwzględnienia istniejącego w sąsiedztwie ujęcia wody (istniejąca studnia na działce nr 991/1) poprzez zakaz:
    a) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu;
    b) wydobywania kopalin;
    c) składowania odpadów;
    d) lokalizowania nowych ujęć wody;
    e) lokalizowania stacji paliw;
17. Obsługa komunikacyjna terenów z wykorzystaniem miejskiego systemu dróg publicznych (ulice: Mazowiecka i Przemysłowa), poprzez bezpośrednie włączenia do w/w ulic, zgodnie z rysunkiem planu;
18. Przy zagospodarowaniu terenu **4 U.P**, w jego północno-zachodniej części obowiązek zachowania istniejących zadrzewień i zakrzywień w pasie 25,0 m od granicy terenu sąsiadującego z terenem ujęcia wody (istniejąca studnia na działce nr 991/1);
19. Przy zagospodarowaniu terenu **4 U.P** ustala się konieczność uwzględnienia istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV;
20. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN, kablowe linie elektroenergetyczne eND, eSD, eWD, sieć ciepłownicza, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;

21. Przy lokalizacji zabudowy na terenie **4 U.P** konieczność uwzględnienia istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV wraz z obszarem jej oddziaływania (zgodnie z rysunkiem planu). W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości 6,0m w obie strony od osi linii) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci;
22. Przy zagospodarowaniu terenu **4 U.P**, w jego północno-wschodniej części, należy uwzględnić istniejące torowiska stanowiące fragment bocznic kolejowych w dzielnicy przemysłowej miasta, z dopuszczeniem modernizacji i przebudowy urządzeń i obiektów kolejowych. Wszelkie działania (projekt i jego realizacja) w sąsiedztwie w/w torowisk muszą być prowadzone w porozumieniu z właściwym zarządcą;
23. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu.
24. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi", z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
25. Dla funkcji usługowych i produkcyjnych obowiązek zapewnienia jako minimum:
    a) 5 miejsc parkingowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług handlu;
    b) 3 miejsca parkingowe na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług;
    d) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych

    nie mniej jednak niż w ilości określonej dla w/w funkcji;
26. Ogrodzenia - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowe, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
27. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się:

    dla terenu **3 U.P** w wysokości 5 %,
    dla terenu **4 U.P** w wysokości 5 %.

§ 34.

Dla terenu zaplecza komunikacji samochodowej (parkingi), oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 KS - pow. ok. 0,18 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - parking z miejscami postojowymi dla samochodów w poziomie terenu;
2. Przeznaczenie uzupełniające – możliwość realizacji drogi wewnętrznej zapewniającej powiązanie komunikacyjne z ul. Przemysłową;
3. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;

4. Obsługa komunikacyjna od istniejącej drogi publicznej - ul. Przemysłowa;
5. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązek uwzględnienia istniejącego w sąsiedztwie ujęcia wody (działka nr 991/1), w tym zapewnienie połączenia komunikacyjnego z ul. Przemysłową;
6. W zakresie odprowadzania wód opadowych z parkingów i placów postojowych – obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi", z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
8. Zagospodarowanie minimum 25% terenu jako biologicznie czynnego, w tym pas o szerokości 10,0 m wzdłuż jego północnej granicy ;
9. Zakaz realizacji zabudowy kubaturowej, wydzielania działek i wykonywania ogrodzeń;
10. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu **1 KS** ustala się w wysokości 10 %.

§ 35.

Ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

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

§ 36.

Ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. W oparciu o odpowiednie sieci istniejące i projektowane ustala się jako docelowe wyposażenie terenu w sieci:
   a) wodociągową,
   b) kanalizacji sanitarnej,
   c) kanalizacji deszczowej,
   d) elektroenergetyczną,
   e) gazową,
   f) telekomunikacyjną.

2. Utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, z możliwością jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
3. Planowane urządzenia infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, od istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu z zarządcą ulic i pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych. W szczególnych przypadkach dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej na terenach nie przeznaczonych na cele publiczne, po uprzednim uzyskaniu zgody i na warunkach ustalonych z właścicielem gruntu;
4. Realizacja poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej musi być poprzedzona wykonaniem kompleksowego projektu technicznego uwzględniającego wzajemne wymagane odległości między sieciami, który zakłada kompleksowe wyposażenie poszczególnych ulic (przewidziane w planie elementy infrastruktury technicznej, nawierzchnie, chodniki, oświetlenie) przekazywanych do użytkowania;
5. Zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej w sąsiedztwie sieci wodociągowej, na warunkach ustalonych z zarządca sieci. Każda działka musi posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
6. Odprowadzenie ścieków poprzez planowaną w drogach sieć kanalizacji sanitarnej do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej w sposób zapewniający odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i rodzaju zabudowy, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci.
7. Usuwanie odpadów stałych na wysypisko śmieci w sposób i na warunkach określonych indywidualnie przez miejskie służby komunalne;
8. Gospodarka odpadami – konieczność segregacji odpadów w ramach poszczególnych działek (należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane z selektywną zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi na zasadach określonych indywidualnie przez miejskie służby komunalne;
9. Sposób usuwania odpadów i odprowadzania ścieków związanych z usługami i produkcją należy uzgodnić na etapie projektu inwestycji z właściwymi służbami ochrony środowiska i ochrony sanitarnej (SANEPID), w porozumieniu z miejskimi służbami komunalnymi;
10. Odprowadzenie wód opadowych (w tym także z terenów dróg, parkingów i placów postojowych) docelowo do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci lub w inny sposób, zgodny z obowiązującymi przepisami;
11. Obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny. Do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się tymczasowe studnie chłonne lub inne rozwiązania techniczne zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi (w tym zrzut ścieków opadowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej);

12. Zrzuty wód deszczowych wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach.

13. Każda działka budowlana i budynek muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej w sposób umożliwiający pobór energii elektrycznej zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;

14. Zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie ulic poprzez kablowe linie NN, zasilane z istniejących oraz nowych stacji transformatorowych, zgodnie z indywidualnymi warunkami właściwego zarządcy sieci;

15. Poprowadzenie planowanych linii niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających dróg (w porozumieniu z zarządcą drogi) a zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki;

16. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci. W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości 6,0 m w obie strony od osi linii) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii;

17. Adaptacja istniejącej oraz możliwość lokalizacji nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **4 U.P**;

18. Jako rozwiązanie docelowe - realizacja nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako podziemne linie kablowe, w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie dróg publicznych;

19. Zaopatrzenie w ciepło z istniejącej w sąsiedztwie zbiorczej sieci ciepłowniczej. W przypadku braku możliwości technicznych dopuszcza się zastosowanie indywidualnych rozwiązań, z wykorzystaniem wysokosprawnych i proekologicznych technologii;

20. Dopuszcza się realizację sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

21. Gazyfikacja przez przedsiębiorstwo gazownicze będzie możliwa jeśli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy odcinków sieci gazowych. W przypadku braku możliwości budowy odcinków sieci gazowych, zgodnie z art. 7 pkt 1 Ustawy Prawo Energetyczne, gazyfikacja terenu może być realizowana na warunkach określonych w odrębnych umowach zawartych pomiędzy przedsiębiorstwem gazowniczym i odbiorcą;

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

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

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

§ 37.

Ustalenia dotyczące sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Plan nie dopuszcza, innego niż jest to w nim określone, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni;
2. Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania ich przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zabudowy niezgodnych z planem.

ROZDZIAŁ VI

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w obszarze „Wyszogrodzka" (rysunek planu - załącznik Nr 1D)

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i sposobów ich zagospodarowania:

§ 38.

Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 MN - pow. ok. 0,02 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną - poszerzenie przyległej działki nr ewid. 1869;
2. Zakaz realizacji obiektów kubaturowych;
3. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących, takich jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, ogrodzenia i mała architektura. Obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
4. Obowiązek zapewnienia, łącznie z sąsiednią działką nr 1869, miejsca (w ramach ogrodzenia lub wbudowanego w budynek, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
5. Zagospodarowanie minimum 30% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
6. Obsługę komunikacyjną terenu zgodna z obsługą działki nr ewid. 1869 - poprzez układ istniejących miejskich dróg publicznych: ulica Proletariacka, zgodnie z rysunkiem planu;
7. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);

8. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu **1 MN**, ustala się w wysokości 5 %.

§ 39.

Dla terenu usług sportu, wypoczynku i zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 US.ZP - pow. ok. 0,54 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - usługi sportu, wypoczynku i zieleń urządzona o charakterze parku z zespołem zieleni wysokiej w części środkowej oraz terenami otwartymi;
2. Przeznaczenie uzupełniające terenu – możliwość realizacji zabudowy o funkcji usług nieuciążliwych z zakresu administracji, kultury, sportu, wypoczynku, rekreacji, gastronomii oraz handlu na terenie wyznaczonym przez nieprzekraczalną linię zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
4. Możliwość wykorzystania terenów otwartych na realizację urządzeń sportu, rekreacji i wypoczynku;
5. Możliwość lokalizacji w poziomie terenu funkcji usługowej o charakterze czasowym: pikniki, wystawy, kiermasze, pokazy, plenery, widowiska, spektakle itp.), bez możliwości realizacji trwałych, stałych obiektów kubaturowych i na warunkach uzgodnionych z właścicielem i władzami samorządowymi;
6. Zakaz lokalizacji naziemnych stacji telefonii, stacji radiowych i wolnostojących masztów antenowych;
7. Zagospodarowanie minimum 60% powierzchni działki jako biologicznie czynnej;
8. Możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów wzdłuż ulicy 1 Maja, na odcinku do ulicy Róży Luksemburg;
9. W zakresie odprowadzania wód opadowych z parkingów i placów postojowych – obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
10. Obowiązek zapewnienia dla zabudowy usługowej miejsca (jako wbudowanego w budynek, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
11. Przy zagospodarowaniu terenu obowiązek uwzględnienia istniejącego zadrzewienia i zakrzewienia. W przypadku realizacji nowej zabudowy wycinkę drzew należy ograniczyć do niezbędnego minimum;
12. Przy zagospodarowaniu terenu możliwość zapewnienia połączenia pieszego pomiędzy terenami wokół akwenu wodnego Rutki i ulicą Wyszogrodzką, poprzez teren **1 ZP;**

13. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, od sąsiednich terenów w odległości 5,0 i 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

14. Nieprzekraczalna linia zabudowy od ulicy Róży Luksemburg z uwzględnieniem istniejącej podziemnej linii elektroenergetycznej eSD wraz z obszarem jej oddziaływania (zgodnie z rysunkiem planu). W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości 5,0 m w obie strony od osi linii) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii;

15. Realizacja zabudowy usługowej o wysokości maksimum 12,0 m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu pokrycia, nachyleniu połaci dachowych od 30° do 45° i poziomie posadowienia posadzki parteru maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;

16. Zabudowa garażowa i gospodarcza realizowana jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego;

17. Obowiązek stosowania rozwiązań o wysokim standardzie architektonicznym;

18. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN, kablowe linie elektroenergetyczne eND, eSD, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;

19. Możliwość realizacji ogrodzenia o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);

20. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych;

21. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:

    a) 5 miejsc parkingowych na 100 m^2 powierzchni użytkowej usług handlu;

    b) 3 miejsca parkingowe na 10 miejsc w obiektach usług gastronomii,

    c) 10 miejsc parkingowych na 100 miejsc użytkowych usług kultury;

    d) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,

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

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

23. Możliwość realizacji ogrodzenia o wysokości do 1,60 m, jako ażurowego, realizowanego w linii rozgraniczającej terenu, wykonanego z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);

24. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu **1 US.ZP**, ustala się w wysokości 5 %.

§ 40.

Dla terenu zieleni urządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 ZP - pow. ok. 0,10 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu - publiczna zieleń urządzona o charakterze zielonego skweru, z zachowaniem pieszego połączenia przyległych terenów (ulice; Róży Luksemburg i Proletariackiej oraz tereny zielone wokół akwenu wodnego „Rutki") z ulicą Wyszogrodzką;
2. Przeznaczenie uzupełniające - możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów;
3. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
4. Zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;
5. Zakaz wydzielania działek i wykonywania ogrodzeń;
6. Zagospodarowanie minimum 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
7. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejącej wnętrzowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV;
8. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna SN, kablowe linie elektroenergetyczne eND, eSD, sieć kanalizacyjna, sieć gazowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
9. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 41.

Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Zachowanie charakteru terenu **1 US.ZP** jako ogólnodostępnej przestrzeni publicznej z funkcją usług sportu, wypoczynku i publicznej zieleni;
2. Zachowanie charakteru terenu **1 ZP** jako ogólnodostępnej przestrzeni publicznej z funkcją publicznej zieleni urządzonej o charakterze zielonego skweru funkcją usług sportu, wypoczynku i publicznej zieleni;
3. Dopuszcza się możliwość kształtowania na terenie **1 US.ZP** przestrzeni publicznych, w powiązaniu z funkcją usługową;

4. Zaleca się zagospodarowanie terenu **1 US.ZP** (w tym realizację zabudowy) w oparciu o kompleksowy projekt architektoniczno –urbanistyczny;
5. Obowiązują ustalenia zawarte w ROZDZIALE II, § 11 niniejszego planu.

§ 42.

Ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

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

§ 43.

Ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej:

Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. W oparciu o odpowiednie sieci istniejące i projektowane ustala się jako docelowe wyposażenie terenu w sieci:
   a) wodociągową,
   b) kanalizacji sanitarnej,
   c) kanalizacji deszczowej,
   d) elektroenergetyczną,
   e) gazową,
   f) telekomunikacyjną.
2. Utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, z możliwością jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
3. Planowane urządzenia infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, od istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu z zarządcą ulic i pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych. W szczególnych przypadkach dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej na terenach nie przeznaczonych na cele publiczne, po uprzednim uzyskaniu zgody i na warunkach ustalonych z właścicielem gruntu;
4. Realizacja poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej musi być poprzedzona wykonaniem kompleksowego projektu technicznego uwzględniającego wzajemne wymagane odległości między sieciami, który zakłada kompleksowe wyposażenie poszczególnych ulic (przewidziane w planie elementy infrastruktury technicznej, nawierzchnie, chodniki, oświetlenie) przekazywanych do użytkowania;

5. Zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej w sąsiedztwie sieci wodociągowej, na warunkach ustalonych z zarządca sieci. Każda działka musi posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
6. Odprowadzenie ścieków poprzez planowaną w drogach sieć kanalizacji sanitarnej do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej w sposób zapewniający odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i rodzaju zabudowy, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci.
7. Usuwanie odpadów stałych na wysypisko śmieci w sposób i na warunkach określonych indywidualnie przez miejskie służby komunalne;
8. Sposób usuwania odpadów i odprowadzania ścieków związanych z usługami i produkcją należy uzgodnić na etapie projektu inwestycji z właściwymi służbami ochrony środowiska i ochrony sanitarnej (SANEPID), w porozumieniu z miejskimi służbami komunalnymi;
9. Gospodarka odpadami – konieczność segregacji odpadów w ramach poszczególnych działek (należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane z selektywną zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi na zasadach określonych indywidualnie przez miejskie służby komunalne;
10. Odprowadzenie wód opadowych (w tym także z terenów dróg, parkingów i placów postojowych) docelowo do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci lub w inny sposób, zgodny z obowiązującymi przepisami;
11. Obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny. Do czasu realizacji miejskiej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się tymczasowe studnie chłonne lub inne rozwiązania techniczne zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi (w tym zrzut ścieków opadowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej);
12. Zrzuty wód deszczowych wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach.
13. Każda działka budowlana i budynek muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej w sposób umożliwiający pobór energii elektrycznej zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
14. Adaptacja istniejącej oraz możliwość lokalizacji nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 ZP**;
15. Zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie ulic poprzez kablowe linie NN, zasilane z istniejących oraz nowych stacji transformatorowych, zgodnie z indywidualnymi warunkami właściwego zarządcy sieci;
16. Poprowadzenie planowanych linii niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających dróg (w porozumieniu z zarządcą drogi) a zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki;

17. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci. W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości 5,0 m w obie strony od osi linii) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii;

18. Każda działka budowlana i budynek muszą posiadać indywidualne lub zbiorcze źródła ciepła umożliwiające prawidłowe użytkowanie zgodne z funkcją i sposobem zagospodarowania działki, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań. Zaleca się wykorzystanie energii elektrycznej, gazu lub oleju;

19. Dopuszcza się realizację sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;

20. Gazyfikacja przez przedsiębiorstwo gazownicze będzie możliwa jeśli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki budowy odcinków sieci gazowych. W przypadku braku możliwości budowy odcinków sieci gazowych, zgodnie z art. 7 pkt 1 Ustawy Prawo Energetyczne, gazyfikacja terenu może być realizowana na warunkach określonych w odrębnych umowach zawartych pomiędzy przedsiębiorstwem gazowniczym i odbiorcą;

21. Zakaz lokalizacji naziemnych stacji telefonii, stacji radiowych i wolnostojących masztów antenowych;

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

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

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

§ 44.

Ustalenia dotyczące sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Plan nie dopuszcza, innego niż jest to w nim określone, tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, za wyjątkiem tymczasowego wykorzystywania terenów do produkcji rolnej, ogrodniczej, sadowniczej lub zagospodarowania w formie terenów zieleni;

2. Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je tymczasowo użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania ich przeznaczenia, zasad zagospodarowania i zabudowy niezgodnych z planem.

ROZDZIAŁ VI

Ustalenia końcowe:

§ 45.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Płońsk.

§46.

Dla terenów objętych planem tracą moc ustalenia Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego miasta Płońska, obowiązującego przed uchwaleniem niniejszego planu i zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVI/65/97 Rady Miejskiej z dnia 19 listopada 1997 r (Dz. Urz. Woj. Ciech. 1998 r. Nr 1, poz. 30.)

§ 47.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej
w Płońsku
Zygmunt Aleksandrowicz

Uzasadnienie
do Uchwały Nr LXX/412/10
Rady Miejskiej w Płońsku
z dnia 22 kwietnia 2010 roku

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońska dla terenów położonych przy ulicach: 19 Stycznia, Mazowieckiej, Przemysłowej i Wyszogrodzkiej

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2003r. N r80, poz. 717 z późn. zm) kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy do zadań własnych gminy.

Przedmiotowy projekt planu został opracowany zgodnie z uchwałą Nr XLI/211/08 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 23 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla terenów położonych przy ulicach: 19-Stycznia, Mazowieckiej, Przemysłowej i Wyszogrodzkiej oraz Uchwałą Nr LIV/325/09 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 19 sierpnia 2009 roku zmieniającą uchwałę Nr XLI/211/08 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 23 października 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Miejscowego Planu Ogólnego Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońsk dla terenów położonych przy ulicach: 19-Stycznia, Mazowieckiej, Przemysłowej i Wyszogrodzkiej.

Do opracowywania planu przystąpiono w celu aktualizacji ustaleń obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Płońsk zatwierdzonego Uchwałą Nr XXXVI/65/97 Rady Miejskiej w Płońsku z dnia 19 listopada 1997r. (Dz. Urz. Woj. Ciech. Z 1998r. Nr 1, poz. 3).

Procedura uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach: 19-Stycznia, Mazowieckiej, Przemysłowej i Wyszogrodzkiej została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W związku z wyczerpaniem trybu sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wymaganego przepisami ustawy z 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym(Dz. U z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) niniejszym przedkładam projekt uchwały.

Burmistrz Miasta Płońska
Andrzej Pietrasik

Sporz. E. Grzeszczak

Spr. K. Marszał Jankowska

Załącznik Nr 3
do uchwały Nr LXX/412/10
Rady Miejskiej w Płońsku
z dnia 22 kwietnia 2010 roku

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Płońsku dotyczące sposobu realizacji oraz zasad finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych przy ulicach 19- Stycznia, Mazowieckiej, Przemysłowej i Wyszogrodzkiej

Dla terenów położonych w Płońsku przy ulicach19- Stycznia, Mazowieckiej, Przemysłowej i Wyszogrodzkiej w obszarze opracowania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie występują inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych miasta Płońska.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Płońsku

Zygmunt Aleksandrowicz

Załącznik Nr 4
do uchwały Nr LXX/412/10
Rady Miejskiej w Płońsku
z dnia 22 kwietnia 2010 roku

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Płońsk dla terenów położonych przy ul. 19- Stycznia, Mazowieckiej, Przemysłowej i Wyszogrodzkiej.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 ze zm.) Rada Miejska w Płońsku przyjmuje następujące rozstrzygnięcia w sprawie rozpatrzenia uwag do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Płońsk dla terenów położonych przy ul. 19- Stycznia, Mazowieckiej, Przemysłowej i Wyszogrodzkiej.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Płońsk dla terenów położonych przy ul. 19- Stycznia, Mazowieckiej, Przemysłowej i Wyszogrodzkiej wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 22.01.2010 r. do 19.02.2010 r. W wyznaczonych terminach składania uwag – do dnia 11.03.2010 r. wpłynęła jedna uwaga, która została rozpatrzona pozytywnie,

Przewodniczący Rady Miejskiej w Płońsku

Zygmunt Aleksandrowicz