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

dla terenów położonych przy ulicach: Brzechwy, Sienkiewicza i Rzemieślniczej

Uchwała Nr XXII/421/10 Rady Miejskiej w Płońsku
z dnia 27 maja 2010 roku.

ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego

z dnia Nr 155 poz.3809 z 2010 r.

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

arch. arch. Stanisław Korpanty
Grzegorz Piekarski
Sławomir Tabor

Płońsk 2010 r

Uchwała Nr LXXII/421/10
Rady Miejskiej w Płońsku
z dnia 27 maja 2010 roku.

w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Płońska dla terenów położonych przy ulicach: Brzechwy, Sienkiewicza i Rzemieślniczej.

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**:

R O Z D Z I A Ł I

Ustalenia ogólne

§ 1.

1. Zgodnie z uchwałą Rady Miejskiej w Płońsku nr LIII/317/09 z dnia 24 czerwca 2009 r. w sprawie przystąpienia do zmiany Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Płońska dla terenów położonych przy ulicach: Brzechwy, Sienkiewicza i Rzemieślniczej, 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: Brzechwy (działki: 637/1, 637/2, 637/3, 637/4, 637/5, 637/8, 637/9, 637/11, 637/12, 637/13, 637/14, 637/16, 637/17, 637/18), Sienkiewicza (działki: 400/159, 400/163, 400/164) i Rzemieślniczej (działki: 1793/31, 1814/1 i 1814/2)**, zwaną dalej planem.

2. Plan obejmuje 3 obszary o łącznej powierzchni 4,14 ha:
   1) obszar pod nazwą **„Brzechwy"**, obejmujący działki nr ewidencyjny: 637/1, 637/2, 637/3, 637/4, 637/5, 637/8, 637/9, 637/11, 637/12, 637/13, 637/14, 637/16, 637/17, 637/18 - pow. ok. 0,43 ha;
   2) obszar pod nazwą **„Rzemieślnicza",** obejmujący działki nr ewidencyjny: 1793/31, 1814/1 i 1814/2 - pow. ok. 1,25 ha;
   3) obszar pod nazwą **„Sienkiewicza",** obejmujący działki nr ewidencyjny: 400/159, 400/163, 400/164 - pow. ok. 2,46 ha;

§ 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 **„Brzechwy”**;
   b. załącznik Nr 1B obejmujący obszar **„Rzemieślnicza”**;
   c. załącznik Nr 1C obejmujący obszar **„Sienkiewicza”**;
   d. 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 2 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 „Brzechwy”;
   IV. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w obszarze „Rzemieślnicza”;
   V. Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w obszarze „Sienkiewicza”;
   VI. 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 obiektów kubaturowych 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 podstawowych** - należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe o zakresie umożliwiającym zaspokojenie codziennych potrzeb mieszkańców (np. handel detaliczny, drobna i nieuciążliwa produkcja, gastronomia, biura, oświata, opieka społeczna, usługi zdrowia, kultura, rekreacja i wypoczynek);
19. **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;
20. **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;
21. **klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze publicznej odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych;

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;

§ 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. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.
5. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
6. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
7. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
8. sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
9. 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. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
2. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
3. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także 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: **MN**, **U.P**, **KS**, **KD**, **KDS**, **KDL** i **KDD**.

R O Z D Z I A Ł 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. teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średnim wskaźniku intensywności zabudowy (30% - 50%), oznaczony na rysunku planu symbolem **MN**;
2. tereny usług, składów, magazynów i produkcji o średnim wskaźniku intensywności zabudowy (powyżej 30%), oznaczone na rysunku planu symbolem **U.P**;
3. teren zaplecza komunikacji samochodowej (parkingi), oznaczony na rysunku planu symbolem **KS**;
4. teren dróg publicznych – droga ekspresowa klasy S i drogi zbiorcze klasy Z, oznaczony na rysunku planu symbolem **KD**;
5. teren dróg publicznych – droga ekspresowa klasy S, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDS**;
6. teren dróg publicznych – drogi lokalna klasy L, oznaczony na rysunku planu symbolem **KDL**;
7. teren dróg publicznych – drogi dojazdowa klasy D, oznaczony 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 z układem komunikacyjnym na terenie miasta Płońska oraz z regionem (drogi krajowe nr 7,10 i 50 oraz droga wojewódzka nr 632) poprzez znajdujące się w sąsiedztwie istniejące i planowane drogi publiczne, w tym planowaną obwodnicę miejską
4. Dla terenów **„Brzechwy”** i **„Sienkiewicza”** 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 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. 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.

14. 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.

§ 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 istniejących drzew, 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. Minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni każdej działki budowlanej został określony w ustaleniach dla poszczególnych terenów.
11. Ochronę i otoczenie opieką starodrzewu (okazałych, starych drzew lub zespołów i grup drzew i krzewów o wysokiej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, występujących np. przy drogach, ciekach wodnych itp.);
12. Przeznaczenie nieutwardzonej powierzchni terenu działek budowlanych na urządzenie zieleni: zadrzewienia, zakrzewienia, grupy zieleni, pojedyncze drzewa oraz zieleń niska.

§10.

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 m² 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.

§11.

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

R O Z D Z I A Ł III

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów w obszarze „Brzechwy” (rysunek planu - załącznik Nr 1A)

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i sposobów ich zagospodarowania:

§ 12.

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

1 MN - pow. ok. 0,33 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na adaptację, modernizację, rozbudowę oraz realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, realizowane jako wbudowane lub zespolone z bryłą budynku mieszkalnego.
3. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
4. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy:
5. Zakaz lokalizacji naziemnych stacji telefonii, stacji radiowych i wolnostojących masztów antenowych;
6. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
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 (np. jako wbudowane w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placykach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
9. Zagospodarowanie minimum 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
10. Wskaźnik intensywności zabudowy - średni (30 - 50%);
11. Nieprzekraczalna linia zabudowy od ulicy Brzechwy i Moniuszki w odległości 4,0 i 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu oraz zachowanie istniejącej linii zabudowy (ok. 3,5 m) od ulicy dojazdowej na terenie **1 KS**, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

12. Możliwość włączenia działek: 637/9, 637/13, 637/14, 637/16, 637/17 i 637/18 do przyległych działek budowlanych w celu ich powiększenia;
13. Realizację zabudowy mieszkaniowej o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, dachami o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 10,0 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom 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 mieszkalnego;
15. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejące zadrzewienia i zakrzewienia. W przypadku realizacji nowej zabudowy wycinkę drzew należy ograniczyć do niezbędnego minimum;
16. Przy zagospodarowaniu terenu - konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia telekomunikacyjna, sieć kanalizacyjna, sieć wodociągowa, sieć gazowa, sieć ciepłownicza, kablowa linia elektroenergetyczna, kablowa linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
17. Przy lokalizacji zabudowy konieczność uwzględnienia istniejącej 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;
18. Obsługa komunikacyjna poprzez istniejący miejski układ dróg publicznych (ulice: Brzechwy, Moniuszki i 40 - lecia PRL) oraz ulicę dojazdową na terenie istniejącego parkingu (teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1 KS)**;
19. Potrzeby parkingowe należy realizować wyłącznie na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny;
20. Należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
21. 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;
22. 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);

23. 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 15 %.

§ 13.

Dla terenu parkingu, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 KS - pow. ok. 0,08 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - utrzymanie istniejącego publicznego parkingu z miejscami postojowymi dla samochodów osobowych;
2. Przeznaczenie uzupełniające – zieleń urządzona (zieleń wysoka, zakrzewienia oraz trawniki);
3. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy i mała architektura;
4. Obowiązek zachowania istniejącego dojazdu do zabudowy na sąsiednim terenie **1 MN** (działki 637/2, 637/3 i 637/4);
5. Obsługa komunikacyjna poprzez istniejący miejski układ dróg publicznych (ulica 40 – lecia PRL);
6. Zakaz lokalizacji naziemnych stacji telefonii, stacji radiowych i wolnostojących masztów antenowych;
7. Zagospodarowanie minimum 10% terenu jako biologicznie czynnego;
8. Zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;
9. Zakaz podziału terenu;
10. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejącej oraz możliwość lokalizacji nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV;
11. Przy zagospodarowaniu terenu - konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna SN i NN, sieć kanalizacyjna, sieć wodociągowa, sieć gazowa. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
12. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 14.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych w planie na cele komunikacji (**KDD**) - ROZDZIAŁ III, § 17.

§ 15.

Ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

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

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

§ 16.

Dla terenu drogi publicznej, ustala się:

1. Powiązanie komunikacyjne terenu 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, § 11. niniejszego planu;
3. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 17.

Dla terenu drogi publicznej, oznaczonej w planie symbolem:

1 KDD - pow. ok. 0,01 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na urządzenie drogi publicznej o klasie dojazdowej (ulica jednojezdniowa klasy D, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości ok. 3,0 m w liniach rozgraniczających, umożliwiającego poszerzenie drogi **1 KDD** (jako drogi publicznej klasy D) do szerokości 11,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 5,0 m;
4. Wyposażenie drogi w chodniki usytuowane po obu stronach ulicy.

§ 18.

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.

§ 19.

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 docelowo do miejskiego systemu kanalizacji deszczowej, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci;
11. Odprowadzanie wód opadowych z terenów dróg publicznych, parkingów i placów postojowych docelowo do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
12. Obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny. Do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się tymczasowe studnie chłonne lub inne rozwiązania techniczne zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi (w tym zrzut ścieków opadowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej);

13. Zrzuty wód deszczowych wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach.
14. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenu zabudowy mieszkaniowej i usług nie powodujących zanieczyszczenia wód opadowych - powierzchniowo w granicach działki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Ilość wód deszczowych odprowadzanych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności a nadmiar musi być odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej lub w inny sposób, zgodnie z pkt 12;
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 oraz możliwość lokalizacji nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 KS**;
20. Jako rozwiązanie docelowe - realizacja nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako podziemne linie kablowe, w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
21. 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;
22. Dopuszcza się realizację sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
23. Możliwość zaopatrzenia w gaz ziemny z sieci miejskiej na zasadach ustalonych z zarządcą w/w sieci;
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.

§ 20.

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.

R O Z D Z I A Ł IV

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

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i sposobów ich zagospodarowania:

§ 21.

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

1 U.P - pow. ok. 1,02 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na realizację usług, 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. Wymagana lokalizacja inwestycji o niskiej wodochłonności, nowoczesnych technologiach i małą ilością odpadów i ścieków;

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. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek lub zespolona z bryłą budynku usługowego, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
8. Zagospodarowanie minimum 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
9. Wskaźnik intensywności zabudowy - średni (powyżej 30%);
10. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu (ul.Rzemieślnicza i sąsiednie tereny) oraz 50,0 m od krawędzi drogi krajowej nr 7, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
11. Realizację nowej zabudowy o wysokości maksimum 12,0 m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu pokrycia, nachyleniu połaci dachowych do 45° i poziomie posadowienia posadzki parteru maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
12. Zabudowa garażowa realizowana jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego, w tym także jako kondygnacje podziemne;
13. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 0,50 ha;
14. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (kablowe linie elektroenergetyczne, sieć gazowa, sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
15. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejącej w sąsiedztwie wnętrzowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV;
16. Dopuszcza się możliwość lokalizacji nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV;
17. Przy lokalizacji zabudowy należy uwzględnić istniejący otwarty rów melioracyjny (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 28 pkt. 5 i 6;
18. Obsługa komunikacyjna poprzez istniejące włączenie do miejskiego systemu dróg publicznych (ul. Rzemieślnicza),zgodnie z rysunkiem planu.
19. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu.
20. 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;

21. Miejsca postojowe dla samochodów zaleca się zagospodarować jako „zielone parkingi”, z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
22. 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);
23. 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 15 %.

§ 22.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych w planie na cele komunikacji (**KDS** i **KDL**) - ROZDZIAŁ III, § 25 i 26.

§ 23.

Ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

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

1. **KDS** - droga ekspresowa klasy L;
2. **KDL -** droga lokalna klasy D.

§ 24.

Dla terenów dróg publicznych, ustala się:

1. Obsługa komunikacyjna terenu objętego planem poprzez istniejącą publiczną drogę lokalną (ul. Rzemieślnicza) zapewniającą połączenie z miejskim układem komunikacyjnym i drogą krajową nr 7, zgodnie z rysunkiem planu;
2. Przeznaczenie terenu **1 KDS** - istniejąca droga publiczna klasy ekspresowej (droga krajowa nr 7)
3. Obowiązują ustalenia zawarte w ROZDZIALE II, § 11. niniejszego planu;
4. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 25.

Dla terenu drogi publicznej, oznaczonej w planie symbolem:

1 KDS - pow. ok. 0,18 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu (działka nr ewid. 1814/1) na urządzenie drogi publicznej (droga krajowa nr 7) o klasie ekspresowej wraz z towarzyszącymi jej urządzeniami, obiektami i elementami infrastruktury technicznej;

§ 26.

Dla terenu drogi publicznej, oznaczonej symbolem:

1 KDL - pow. ok. 0,05 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na urządzenie drogi publicznej (ul. Rzemieślnicza) o klasie lokalnej (ulica jednojezdniowa klasy L, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości 2,0 - 4,5 m umożliwiającego poszerzenie ulicy Rzemieślniczej (jako drogi publicznej klasy L), do szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
4. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 6,0 m;
5. Wyposażenie drogi w chodniki.

§ 27.

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.

§ 28.

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. 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;

4. 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;
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:

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

   b) 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;

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

   d) 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;

   e) 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. 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;

11. 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;
12. Obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny. Do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się tymczasowe studnie chłonne lub inne rozwiązania techniczne zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi (w tym zrzut ścieków opadowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej);
13. Odprowadzanie wód opadowych z terenów dróg, parkingów i placów postojowych docelowo do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
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. Możliwość lokalizacji nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem **1 U.P**;
19. Jako rozwiązanie docelowe - realizacja nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako podziemne linie kablowe, w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie dróg publicznych;
20. 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;
21. Dopuszcza się realizację sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
22. Gazyfikacja terenu **1 U.P** 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. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne z sieci administrowanych przez różnych operatorów - poprzez sieć kablową jako rozwiązanie docelowe i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
24. Zabezpieczenie awaryjnej łączności telefonicznej dla sytuacji szczególnych, dotyczących spraw obronności kraju i ochrony ludności.
25. Docelowo ustala się możliwość realizacji innych elementów infrastruktury technicznej, np. systemów światłowodowych.

§ 29.

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.

R O Z D Z I A Ł V

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

Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów i sposobów ich zagospodarowania:

§ 30.

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

2 U.P - pow. ok. 2,07 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na realizację usług, 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. Wymagana lokalizacja inwestycji o niskiej wodochłonności, nowoczesnych technologiach i małą ilością odpadów i ścieków;
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. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek lub zespolona z bryłą budynku usługowego, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
8. Zagospodarowanie jako biologicznie czynnej minimum 20% powierzchni działki ;
9. Wskaźnik intensywności zabudowy - średni (powyżej 30%);
10. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m, 20,0 i 38,0 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
11. Realizację nowej zabudowy o wysokości maksimum 12,0 m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu pokrycia, nachyleniu połaci dachowych do 40° i poziomie posadowienia posadzki parteru maksimum 0,60 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
12. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego, w tym także jako kondygnacje podziemne;
13. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 0,50 ha a szerokość frontu działki minimum 50,0 m;
14. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się możliwość lokalizacji nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV;
15. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (sieć wodociągowa, sieć kanalizacyjna, kablowe linie elektroenergetyczne, napowietrzne i kablowe linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
16. Przy zagospodarowaniu terenu, w jego południowej części, należy uwzględnić istniejące zadrzewienia i zakrzewienia;
17. Przy zagospodarowaniu terenu, w jego zachodniej części, należy uwzględnić istniejący rurociąg drenarski (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 35 pkt. 5 i 6);
18. Obsługa komunikacyjna terenów z wykorzystaniem miejskiego systemu dróg publicznych (istniejąca ulica Sienkiewicza i planowana obwodnica miejska), poprzez bezpośrednie włączenia do w/w obwodnicy;
19. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną z wykorzystaniem drogi dojazdowej do obsługi mostu na drodze krajowej nr 7 (we fragmencie realizowanej w ramach terenu **1 KD**), w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą w/w drogi;
20. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu.

21. Miejsca postojowe dla samochodów zaleca się zagospodarować jako „zielone parkingi”, z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;

22. 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;

23. Dopuszcza się posadowienie nośników reklamowych związanych bezpośrednio z prowadzoną działalnością o wysokości do 16 m i powierzchni informacyjno-reklamowej do 4 m^2, z zachowaniem ustaleń zawartych w § 10 pkt. 3,4 i 10;

24. 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);

25. 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 %.

§ 31.

Ustalenia dotyczące przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych w planie na cele komunikacji (**KD**) - ROZDZIAŁ III, § 33.

§ 32.

Ustalenia dotyczące modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

Jako element sieci komunikacji drogowej ustala się teren urządzeń i obiektów komunikacji publicznej, wyznaczony liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem:

1. **KD** - teren urządzeń i obiektów komunikacji publicznej.

§ 33.

Dla terenu urządzeń i obiektów komunikacji publicznej, oznaczonego symbolem:

1 KD - pow. ok. 0,39 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

   - realizacja fragmentu drogi dojazdowej do obsługi mostu (rzeka Płonka) zlokalizowanego na szlaku drogi krajowej nr 7;

   - poszerzenie terenu skrzyżowania planowanej obwodnicy miejskiej z ulicą Sienkiewicza;

   - poszerzenie terenu ulicy Sienkiewicza;

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 drodze krajowej nr 7 (we fragmencie realizowanej w ramach terenu **1 KD**) do obsługi komunikacyjnej przyległego terenu **2 U.P**, 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 **2 U.P** - jako nie mniejszą niż 6,0 m;
5. Obowiązują ustalenia zawarte w ROZDZIALE II, § 11. niniejszego planu;
6. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 34.

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.

§ 35.

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:
   a) na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie;
   b) 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;
   c) obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących odkrytych rowów odwadniających;
   d) 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;
   e) 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 gminnej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się tymczasowe studnie chłonne lub inne rozwiązania techniczne zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi (w tym zrzut ścieków opadowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej);
13. Odprowadzanie wód opadowych z terenów dróg, parkingów i placów postojowych docelowo do miejskiej sieci kanalizacji deszczowej;
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. Możliwość realizacji nowej stacji transformatorowej 15/0,4 kV na terenie **2 U.P**;
19. Jako rozwiązanie docelowe - realizacja nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako podziemne linie kablowe, w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie dróg publicznych;
20. Dopuszcza się realizację sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
21. Gazyfikacja terenu **2 U.P** 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. 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;
23. Możliwość zaopatrzenia w ciepło z miejskiej sieci co - noworealizowany odcinek w ul. Sienkiewicza;
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.

§ 36.

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.

R O Z D Z I A Ł VI

Ustalenia końcowe:

§ 37.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Płońsk.

§ 38.

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.)

§ 39.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Zygmunt Aleksandrowicz