



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA MAZOWIECKIEGO

Warszawa, dnia 16 sierpnia 2013 r.

Poz. 9270

UCHWAŁA Nr XXXVI/290/2013

RADY GMINY PŁOŃSK

z dnia 27 czerwca 2013 r.

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

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2013r., poz. 594), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r., poz. 647 z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Płońsk Nr XLV/274/10 z dnia 25 czerwca 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Szerominek, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk” (przyjętego uchwałą Rady Gminy Płońsk Nr III/17/2010 z dnia 29 grudnia 2010 r), Rada Gminy Płońsk, postanawia, co następuje:

Rozdział I.

Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk w granicach administracyjnych wsi Szerominek, obejmujący obszar o łącznej powierzchni ok. 578 ha, zwany dalej planem.

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

1) Części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały, składającej się z sześciu rozdziałów:

I. Ustalenia ogólne;

II. Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem;

III. Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów;

IV. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;

V. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu infrastruktury technicznej;

VI. Ustalenia końcowe.

2) Części graficznej, na którą składa się rysunek w skali 1:2000, zwany dalej rysunkiem planu, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

3) Rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały;

4) Rozstrzygnięć dotyczących sposobu realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasady ich finansowania, stanowiących załącznik nr 3 do uchwały.

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

1. **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 niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
3. **ustawie** - należy przez to rozumieć o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012 r. nr 110 poz. 647 z późniejszymi zmianami);
4. przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, a w szczególności:
 - Ustawa o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko,
 - Ustawa o ochronie przyrody,
 - 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 integralną część planu, rysunek w skali 1 : 2 000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
6. **symbolu** – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym i numerem, wyróżniającym go spośród innych terenów;
7. **teren** – 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. **intensywności zabudowy** - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy obiektów na danej działce budowlanej, w odniesieniu do powierzchni tej działki;
9. **wskaźniku zabudowy** – należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni zabudowy wszystkich budynków na działce budowlanej w odniesieniu do powierzchni tej działki;
10. **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;
11. **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 m²;
12. **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;
13. **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;
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. **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;
16. **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego (z wyłączeniem warsztatów obsługi samochodów i stacji paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których celem jest zaspokajanie potrzeb ludności, a których funkcjonowanie:
 - nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
 - nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
 - nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów;
 - w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania odpadów na otwartej powierzchni;
17. **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;
18. **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;
19. **powierzchni biologicznie czynnej** - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną vegetację, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, o powierzchni nie mniejszej niż 10 m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
20. **proekologicznych systemach ciepłych** - należy przez to rozumieć systemy ciepłe wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, wiatrową, słoneczną, pompy ciepłe, biomasę itp.
21. **klasie drogi** - rozumie się przez to przyporządkowanie drodze publicznej odpowiednich parametrów technicznych, wynikających z cech funkcjonalnych.

§ 4. Celem regulacji zawartych w planie jest określenie:

1. przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2. zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
4. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
5. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
6. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
7. granic i sposobów zagospodarowania terenów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią;
8. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
9. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
10. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;

11. sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
12. stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

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

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

§ 6. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

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

Rozdział II.

Ustalenia dotyczące całego obszaru objętego planem

§ 7. Wyodrębnia się tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone odpowiednimi symbolami i liniami rozgraniczającymi, zgodnie z rysunkiem planu:

1. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**;
2. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **RM**;
3. tereny usług, oznaczone na rysunku planu symbolem **U**;
4. teren usług sportu, oznaczony na rysunku planu symbolem **US**;
5. teren usług turystyki, rekreacji i wypoczynku, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT**;
6. tereny usług, składów, magazynów i produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem **U, P**;
7. teren obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych, oznaczony na rysunku planu symbolem **RU**;
8. tereny parkingów, obiektów i urządzeń obsługi komunikacji kołowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **KS**;
9. tereny upraw rolnych i zieleni nieurządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem **R.Z**;
10. tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**;
11. teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZP**;
12. teren cmentarza, oznaczony na rysunku planu symbolem **ZC**;
13. tereny ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZD**;
14. tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**;
15. tereny rowów melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WR**;
16. tereny dróg (ulic) publicznych:
 - 1) ulica zbiorcze klasy G, oznaczona na rysunku planu symbolem **KDG**;
 - 2) ulice lokalne klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDL**;
 - 3) ulice dojazdowe klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDD**;
17. tereny dróg (ulic) wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KDW**.

§ 8. Dla całego obszaru ustala się:

1. Przy zagospodarowaniu części terenów objętych planem (**10 MN, 29 MN, 13 RM, 14 RM, 1- 3 UT, 9 - 13 R.Z, 15 R.Z, 16 R.Z, 8 - 11 ZL, 2 ZD, 1 WS, 2 WS, 3 WS, 8 WR, 9 WR, 11 WR, 04 KDL, 029 KDW i 030 KDW**) konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w przepisach odrębnych (przede wszystkim w Ustawie Prawo Wodne) dotyczących sposobu zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią (o prawdopodobieństwie 1%). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w porozumieniu i na warunkach Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie;
2. Przy zagospodarowaniu części terenów objętych planem (**13 RM, 14 RM, 1 UT, 2 UT, 7 - 11 R.Z, 13 R.Z, 8 - 11 ZL, 1 WS, 9 WR i 11 WR**) konieczność uwzględnienia planowanego zbiornika retencyjnego na rzece Płonce. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w porozumieniu i na warunkach Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie;
3. Przy zagospodarowaniu terenów znajdujących się w obszarze zmeliorowanym w ramach zadania inwestycyjnego „Arcelin-Szerominek” oraz w obszarze starego, przedwojennego drenowania (tereny oznaczone symbolami: **1 WS - 3 WS, 1 U - 4 U, 1 ZL, 2 ZL, 6 ZL, 1 MN - 5 MN, 1 UP, 2 UP, 1 RZ - 8 RZ, 1 WR - 11 WR, 1 KS, 1 - 6 RM oraz 04 KDL**) wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w porozumieniu i na warunkach Inspektoratu Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Płońsku.
4. Możliwość prowadzenia prac poszukiwawczych tj. badań geofizycznych i wierceń za gazem i ropą naftową oraz budowy gazociągów i ropociągów od nowych odwiertów do ośrodka zbioru ropy i gaz, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
5. Wyznacza się sanitarne strefy ochronne wokół istniejącego i planowanego cmentarza w odległości 50 m i 150 m od granicy istniejącego i planowanego cmentarza, zgodnie z rysunkiem planu:
 - 1) na terenie strefy 50 m od granicy cmentarza zakazuje się lokalizowania zabudowy mieszkaniowej, zakładów przechowujących żywność oraz ujęć wody;
 - 2) na terenie strefy od 50 m do 150 m od granicy cmentarza dopuszcza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej i zakładów przechowujących żywność pod warunkiem, że teren w granicach strefy posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone;
6. Zakaz lokalizacji (z wyłączeniem terenów **U.P**) przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określonych w przepisach odrębnych, za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
7. 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;
8. Zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, cieków wodnych, wód powierzchniowych i do urządzeń melioracyjnych. Odprowadzenie ścieków sanitarnych do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej;
9. Do chwili realizacji sieci kanalizacyjnej, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych do bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników (ścieki wywożone wozami asenizacyjnymi do punktu zlewnego do miejskiej oczyszczalni ścieków w Płońsku) lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków. Z chwilą wybudowania sieci kanalizacyjnej, ustala się zakaz funkcjonowania bezodpływowych zbiorników ścieków;
10. Zakaz lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
11. Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne, w szczególności w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę;
12. 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 gminy;

13. W zakresie ochrony dóbr kultury ustala się:

- 1) Ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne oznaczone na rysunku planu specjalnym symbolem) na terenach: **7 R.Z i 10 R.Z.**

Na obszarze ww. stanowisk ustala się:

- a) obowiązek uzgodnienia z Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (przed uzyskaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszeniem inwestycji właściwemu organowi), wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
 - b) obowiązek poprzedzenia robót ziemnych badaniami archeologiczno – wykopaliskowymi i wykonaniem ich dokumentacji (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane);
 - c) przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie;
 - d) obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
- 2) Ochronę, ze względu na walory historyczne, obiektu zabytkowego (budynek dworu oznaczony na rysunku planu specjalnym symbolem) na terenie **10 MN**. Wszelkie roboty budowlane związane z tymi obiektami (w tym remont, przebudowa, rozbórka) muszą być prowadzone w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i poprzedzone wykonaniem przez właściciela dokumentacji konserwatorskiej;

3) Ochronę krzyży i figurek przydrożnych.

14. Zasadę stosowania w nowych i przebudowywanych obiektach, proekologicznych systemów ciepłych, które nie powodują emisji szkodliwych substancji do środowiska;
15. Zasadę działań porządkujących w zakresie ujednolicenia elementów przestrzeni ogólnodostępnych (wypożyczenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleni, mała architektura);
16. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej poprzez takie jej ukształtowanie, które umożliwia wjazd na działkę z drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną, zgodnie z przepisami odrębnymi;
17. 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;
18. Ochronę i otoczenie opieką starodrzewu (okazałych, starych drzew lub zespołów, grup drzew i krzewów o wysokiej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, występujących np. przy zagrodach, drogach, ciekach wodnych itp.);
19. Minimalny udział terenów biologicznie czynnych w powierzchni każdej działki budowlanej został określony w ustaleniach dla poszczególnych terenów;
20. Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°;
21. Obiekty i urządzenia 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. Określa się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:

- 1. Wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;
- 2. Zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych;

3. Zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2 m² na jeden znak lub reklamę;
4. Zakaz lokalizacji na budynkach (poza terenami: U i U.P) reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2 m² na jeden znak lub reklamę;
5. Reklama i znaki informacyjno - plastyczne na budynkach nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;
6. Właściciel reklamy lub znaku informacyjno-plastycznego zobowiązany jest do utrzymania go w należytym stanie technicznym i estetycznym.

§ 10. Do czasu zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów zgodnie z określonymi w planie przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania, można je użytkować w sposób dotychczasowy - jednak bez prawa utrwalania tego przeznaczenia, jeśli jest niezgodne z ustaleniami planu.

Rozdział III.

Ustalenia szczegółowe dotyczące wyznaczonych terenów

§ 11. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1 MN - pow. ok. 2,44 ha,
- 2 MN - pow. ok. 1,69 ha,
- 3 MN - pow. ok. 9,55 ha,
- 4 MN - pow. ok. 8,22 ha,
- 5 MN - pow. ok. 4,50 ha,
- 6 MN - pow. ok. 4,89 ha,
- 7 MN - pow. ok. 3,26 ha,
- 8 MN - pow. ok. 0,52 ha,
- 9 MN - pow. ok. 0,42 ha,
- 10 MN - pow. ok. 4,55 ha,
- 11 MN - pow. ok. 0,65 ha,
- 12 MN - pow. ok. 1,25 ha,
- 13 MN - pow. ok. 2,60 ha,
- 14 MN - pow. ok. 1,64 ha,
- 15 MN - pow. ok. 3,63 ha,
- 16 MN - pow. ok. 0,27 ha,
- 17 MN - pow. ok. 0,35 ha,
- 18 MN - pow. ok. 1,46 ha,
- 19 MN - pow. ok. 1,96 ha,
- 20 MN - pow. ok. 1,53 ha,
- 21 MN - pow. ok. 0,16 ha,
- 22 MN - pow. ok. 2,72 ha,
- 23 MN - pow. ok. 3,56 ha,
- 24 MN - pow. ok. 1,36 ha,
- 25 MN - pow. ok. 1,29 ha,
- 26 MN - pow. ok. 0,81 ha,
- 27 MN - pow. ok. 1,35 ha,

28 MN - pow. ok. 0,14 ha,

29 MN - pow. ok. 2,04 ha,

30 MN - pow. ok. 1,71 ha,

31 MN - pow. ok. 1,47 ha,

32 MN - pow. ok. 0,77 ha,

33 MN - pow. ok. 1,77 ha,

34 MN - pow. ok. 0,38 ha,

35 MN - pow. ok. 4,38 ha,

36 MN - pow. ok. 3,73 ha,

37 MN - pow. ok. 0,38 ha,

38 MN - pow. ok. 0,69 ha,

39 MN - pow. ok. 0,30 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
2. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej; Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe, garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Lokalizację jednego budynku mieszkalnego (o maksimum dwóch lokalach mieszkalnych) na jednej działce budowlanej.
4. Funkcja usługowa realizowana może być w budynku mieszkalnym lub obiektach zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego.
6. W przypadku działek budowlanych o powierzchni do 600 m² dopuszcza się realizację zabudowy garażowej i gospodarczej bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką budowlaną;
7. 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;
8. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Obiektów usługowych o powierzchni użytkowej przekraczającej 100 m²,
 - 2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem dróg oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 4) Składowania jakichkolwiek odpadów.
9. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Minimalna szerokość wydzielanych działek budowlanych - 20 m,
 - 2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 800 m²,
 - 3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
10. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;

11. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) Nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy od dróg w odległości 5 m od linii rozgraniczających terenów, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
- 2) Dla terenów **3 MN i 4 MN** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od granicy terenu (18 m od osi) drogi powiatowej nr 3021 W (droga 01 KDG), zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) Dla terenu **1 MN** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od granicy istniejącej jednotorowej niezelektryfikowanej linii kolejowej nr 27 (relacji Nasielsk – Toruń Wschodni), zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) Dla terenów **15 MN, 23 MN, 26 MN i 30 MN** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy istniejących otwartych rowów melioracyjnych (uwzględniając ustalenia zawarte w § 36 pkt. 11 i 12), zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) Wskaźnik zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki;
- 6) Intensywność zabudowy - maksimum 1,5;
- 7) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
- 8) Gabaryty budynków:
 - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
 - b) budynki usługowe, garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 5 m nad poziom terenu.

12. Zasady ochrony środowiska:

- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
- 2) Co najmniej 30% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.

13. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych: droga główna **KDG** (droga powiatowa nr 3021 W), drogi lokalne **KDL**, drogi dojazdowe **KDD**, zgodnie z rysunkiem planu oraz drogi wewnętrzne istniejące i możliwe do realizacji na terenach **MN**, uwzględniając zapisy w § 35.;

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

15. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- 1) Budynki mieszkaniowe jednorodzinne: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie (wliczając w to miejsce w garażu);
- 2) Usługi:
 - a) obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 5 miejsc postojowych na 10 łóżek;
 - b) usługi handlu:
 - obiekty o powierzchni użytkowej do 100 m² : minimum 2 miejsca postojowe;
 - c) usługi gastronomii: minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;
 - d) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, drobnego rzemiosła: minimum 1 miejsce postojowe na 30 m² pow. użytkowej;
- 3) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsce postojowe na 3 zatrudnionych;

16. Na terenach: **29 MN, 30 MN, 32 MN i 35 MN**, ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, realizacja zabudowy musi być poprzedzona badaniami gruntowo-wodnymi;

17. Przy zagospodarowaniu terenów **MN** wyznaczonych pod zainwestowanie, położonych pomiędzy drogami a użytkami rolnymi, ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do tych terenów rolnych;
18. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 80%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
19. Dla terenów **15 MN, 26 MN, 27 MN i 31 MN** linię ogrodzeń ustala się w odległości nie mniejszej niż 3 m od krawędzi istniejącego otwartego rowu melioracyjnego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 36, pkt. 11 i 12;
20. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
21. Przy zagospodarowaniu terenów **10 MN, 28 MN, 29 MN i 30 MN** konieczność uwzględnienia sąsiedztwa obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w porozumieniu i na warunkach Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie;
22. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 36, pkt. 11 i 12;
23. Przy zagospodarowaniu terenów **3 MN, 4 MN, 5 MN, 6 MN, 7 MN, 13 MN, 14 MN, 15 MN, 19 MN, 23 MN, 24 MN, 25 MN i 26 MN** konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 36 pkt. 24, dotyczących przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
24. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
25. Przy zagospodarowaniu terenu **10 MN** obowiązek uwzględnienia istniejącego pomnika przyrody w postaci dębu szypułkowego;
26. Przy zagospodarowaniu terenu **10 MN** obowiązek uwzględnienia istniejącego obiektu zabytkowego (budynek dworu). Wszelkie działania z nimi związane należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 8, pkt. 13;
27. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą;
28. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **MN** ustala się w wysokości 25 %;

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1 RM - pow. ok. 1,53 ha,
- 2 RM - pow. ok. 0,90 ha,
- 3 RM - pow. ok. 0,27 ha,
- 4 RM - pow. ok. 0,29 ha,
- 5 RM - pow. ok. 0,67 ha,
- 6 RM - pow. ok. 0,35 ha,
- 7 RM - pow. ok. 0,60 ha,
- 8 RM - pow. ok. 0,48 ha,
- 9 RM - pow. ok. 0,78 ha,
- 10 RM - pow. ok. 0,84 ha,
- 11 RM - pow. ok. 0,41 ha,

12 RM - pow. ok. 3,51 ha,

13 RM - pow. ok. 0,24 ha,

14 RM - pow. ok. 0,73 ha,

15 RM - pow. ok. 0,34 ha,

16 RM - pow. ok. 0,29 ha,

17 RM - pow. ok. 0,45 ha,

18 RM - pow. ok. 0,63 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - adaptacja, rozbudowa i realizacja nowej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych;
2. Przeznaczenie uzupełniające - usługi podstawowe, garaże z maksimum dwoma miejscami dla samochodów osobowych, budynki gospodarcze, zieleń urządzona, drogi wewnętrzne oraz sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
4. Dla istniejących budynków o funkcji innej niż przeznaczenie podstawowe lub uzupełniające ustala się możliwość przebudowy i remontu; obowiązuje zakaz ich rozbudowy, nadbudowy i odbudowy;
5. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
 - 2) Tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 3) Składowania jakichkolwiek odpadów.
6. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy od dróg w odległości 5 m od linii rozgraniczających terenów, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
 - 2) Dla terenów **1 RM i 2 RM** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od granicy terenu (18 m od osi) drogi powiatowej nr 3021 W (droga 01 KDG), zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) Dla terenów **1 RM, 2 RM, 7 RM, 12 RM i 15 RM** nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy w odległości 5 m od granicy istniejących otwartych rowów melioracyjnych WR (uwzględniając ustalenia zawarte w § 36 pkt. 11 i 12), zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
 - 5) Gabaryty budynków:
 - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
 - b) budynki inwentarskie, garażowe i gospodarcze - parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 7 m nad poziom terenu.
7. Zasady ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwość lokalizowanych obiektów i funkcji musi zamykać się w granicach działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
8. Tereny należy traktować jako tereny zabudowy zagrodowej, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;

9. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych: droga główna **KDG** (droga powiatowa nr 3021 W), drogi lokalne **KDL**, drogi dojazdowe **KDD**, zgodnie z rysunkiem planu oraz istniejące drogi wewnętrzne;
10. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu:
 - 1) Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 2 miejsc postojowych dla samochodów osobowych na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu).
11. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 80%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
12. Dla terenów **1 RM, 2 RM, 7 RM, 12 RM i 15 RM** linię ogrodzeń ustala się w odległości nie mniejszej niż 3 m od krawędzi istniejącego otwartego rowu melioracyjnego, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 36, pkt. 11 i 12;
13. Konieczność zapewnienia dla każdej działki miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
14. Przy zagospodarowaniu terenów 13 RM i 14 RM konieczność uwzględnienia sąsiedztwa obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz planowanego zbiornika retencyjnego. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w porozumieniu i na warunkach Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie;
15. Przy zagospodarowaniu terenów **1 RM, 2 RM, 8 RM i 12 RM** konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 36 pkt. 24, dotyczących przebiegu linii elektroenergetycznych 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
16. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 36, pkt. 11 i 12;
17. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
18. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą;
19. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **RM** ustala się w wysokości 25 %.

§ 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1 U** - pow. ok. 0,35 ha,
- 2 U** - pow. ok. 0,82 ha,
- 3 U** - pow. ok. 0,44 ha,
- 4 U** - pow. ok. 0,47 ha,
- 5 U** - pow. ok. 0,25 ha,
- 6 U** - pow. ok. 1,36 ha,
- 7 U** - pow. ok. 1,48 ha,
- 8 U** - pow. ok. 0,48 ha,
- 9 U** - pow. ok. 0,07 ha,
- 10 U** - pow. ok. 0,07 ha,
- 11 U** - pow. ok. 0,17 ha,

12 U - pow. ok. 0,15 ha,

13 U - pow. ok. 1,21 ha,

14 U - pow. ok. 0,52 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - realizacja usług w zakresie administracji, oświaty, kultury, gastronomii, hotelarstwa, handlu oraz rzemiosła;
2. Przeznaczenie uzupełniające –realizacja elementów towarzyszących, takich jak zieleń urządzone oraz obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dla terenów **1 U, 3 U, 4 U, 7 U, 9 U, 10 U, 11 U, 12 U i 14 U** oraz części terenu **5 U** jako przeznaczenie uzupełniające – funkcja mieszkaniowa dla właściciela realizowana w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowego;
4. Na terenach **3 U, 7 U, 8 U, 9 U, 10 U i 11 U** dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość nadbudowy, przebudowy i remontu. Możliwość rozbudowy i realizacja nowej zabudowy z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
5. Tereny **9 U, 10 U i 12 U** stanowią jedną działkę budowlaną;
6. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego;
7. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - 2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
 - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 4) Składowania jakichkolwiek odpadów.
8. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Minimalna szerokość wydzielanych działek budowlanych - 20 m,
 - 2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 1000 m²,
 - 3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
9. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
10. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Nieprzekraczalną linię noworealizowanej zabudowy od dróg w odległości 5 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
 - 2) Dla terenów **2 U, 3 U i 4 U** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 8 m od granicy terenu (18 m od osi) drogi powiatowej nr 3021 W (droga 01 KDG), zgodnie z rysunkiem planu;
 - 3) Dla terenu **1 U** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10 m od granicy istniejącej jednotorowej niezelektryfikowanej linii kolejowej nr 27 (relacji Nasielsk – Toruń Wschodni), zgodnie z rysunkiem planu;
 - 4) Dla terenów **4 U i 13 U** nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy istniejących otwartych rowów melioracyjnych **1 WR i 3 WR** (uwzględniając ustalenia zawarte w § 36 pkt.11 i 12), zgodnie z rysunkiem planu;
 - 5) Wskaźnik zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki;
 - 6) Intensywność zabudowy - maksimum 1,8;

- 7) Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniowo-usługową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu,
- 8) Gabaryty budynków:
 - a) budynki usługowe i mieszkalne - z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, o maksymalnej wysokości 15 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 7 m nad poziom terenu.
11. Zasady ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - 2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
12. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych: droga główna **KDG** (droga powiatowa nr 3021 W), drogi lokalne **KDL**, drogi dojazdowe **KDD**, zgodnie z rysunkiem planu;
13. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych;
14. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - 1) Funkcja mieszkaniowa: minimum 2 miejsca postojowe na mieszkanie;
 - 2) Usługi:
 - a) obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 5 miejsc postojowych na 10 łóżek;
 - b) usługi handlu:
 - obiekty o powierzchni użytkowej do 50 m² : minimum 2 miejsca postojowe;
 - obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50 m² (do 2000 m² powierzchni sprzedaży): minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² pow. użytkowej;
 - c) usługi gastronomii: minimum 1 miejsce postojowe na 5 miejsc konsumpcyjnych;
 - d) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² pow. użytkowej;
 - e) usługi oświaty, i wychowania: minimum 1,5 miejsca postojowe na 1 pomieszczenie do nauki;
 - 3) Parkingi dla pracowników: minimum 1 miejsca postojowe na 3 zatrudnionych;
15. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 80%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
16. Dla terenów 4 U i 13 U linię ogrodzeń w sąsiedztwie istniejącego otwartego rowu melioracyjnego ustala się w odległości nie mniejszej niż 3 m od krawędzi w/w rowu, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 36, pkt. 11 i 12;
17. Konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
18. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 36, pkt. 11 i 12;
19. Przy zagospodarowaniu terenów **4 U, 6 U, 8 U, 12 U i 13 U** konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 36 pkt. 24, dotyczących przebiegu linii elektroenergetycznych 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;

20. Przy zagospodarowaniu terenu **14 U** ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnym;
21. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą;
22. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **U** ustala się w wysokości 25 %.

§ 14. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 US - pow. ok. 0,56 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na realizację usług sportu (ogólnodostępne usługi związane ze sportem – np. boiska sportowe z zapleczem) oraz zieleni urządzonej;
2. Przeznaczenie uzupełniające –realizacja elementów towarzyszących, takich jak zieleni urządzona oraz obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Możliwość lokalizacji obiektów związanych z funkcją terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
4. Teren stanowi jedną działkę budowlaną;
5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego;
6. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - 2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
 - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 4) Składowania jakichkolwiek odpadów.
7. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg w odległości 5 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
 - 2) Wskaźnik zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki;
 - 3) Intensywność zabudowy - maksimum 0,5;
 - 4) Gabaryty budynków:
 - a) budynki usługowe - z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°, o maksymalnej wysokości 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 7 m nad poziom terenu.
8. Zasady ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - 2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
9. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych: droga główna **KDG** (droga powiatowa nr 3021 W), drogi lokalne **KDL**, drogi dojazdowe **KDD** oraz istniejącą drogę wewnętrzną **027 KDW**, zgodnie z rysunkiem planu;

10. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych;
11. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - 1) Usługi sportu (hale widowiskowo-sportowe i boiska): minimum 15 miejsc postojowych na 100 miejsc siedzących;
 - 2) Parkingi dla pracowników: minimum 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
12. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 80%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
13. Konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
14. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia sąsiedztwa obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w porozumieniu i na warunkach Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie;
15. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą;
16. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **US** ustala się w wysokości 25 %.

§ 15. Dla terenów oznaczonego na rysunku planu symbolami:

1 UT - pow. ok. 2,96 ha,

2 UT - pow. ok. 4,60 ha,

3 UT - pow. ok. 2,03 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na realizację usług rekreacji i wypoczynku (ogólnodostępne usługi związane ze sportem, turystyką, rekreacją i wypoczynkiem - np. baza turystyki rowerowej, boiska sportowe z zapleczem, urządzenia terenowe, place zabaw, miejsca organizowania biesiad i pikników);
2. Przeznaczenie uzupełniające –realizacja elementów towarzyszących, takich jak zieleń urządzona oraz obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Możliwość rozbudowy, nadbudowy, przebudowy i remontu istniejących obiektów i urządzeń strzelniczy sportowej, z zachowaniem ustaleń niniejszego planu;
4. Możliwość lokalizacji obiektów związanych z funkcją terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego;
6. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - 2) Usług uciążliwych oraz przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych za wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej i dróg,
 - 3) Tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 4) Składowania jakichkolwiek odpadów.
7. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Minimalna szerokość wydzielanych działek budowlanych - 30 m,
 - 2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 1,0 ha,

- 3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70° .
8. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
9. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Nieprzekraczalną linię noworealizowanej zabudowy od dróg w odległości 5 m od linii rozgraniczających teren, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych,
 - 2) Wskaźnik zabudowy - maksimum 20% powierzchni działki,
 - 3) Intensywność zabudowy – maksimum 0,5;
 - 4) Gabaryty budynków:
 - a) budynki usługowe - z dachami płaskimi lub wielospadowymi o kącie nachylenia połaci od 20° do 45° , o maksymalnej wysokości 12 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku,
 - b) budynki garażowe i gospodarcze – parterowe, z dachem o kącie nachylenia połaci do 45° , z kalenicami na wysokości maksimum 7 m nad poziom terenu.
10. Zasady ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - 2) Co najmniej 20% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
11. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych: droga główna **KDG** (droga powiatowa nr 3021 W), drogi lokalne **KDL**, drogi dojazdowe **KDD**, zgodnie z rysunkiem planu;
12. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych;
13. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
 - 1) Usługi:
 - a) obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 5 miejsc postojowych na 10 łóżek;
 - b) usługi gastronomii: minimum 2 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych;
 - c) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury: minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² pow. użytkowej;
 - d) usługi sportu (hale widowiskowo-sportowe i boiska): minimum 15 miejsc postojowych na 100 miejsc siedzących;
 - 2) Parkingi dla pracowników: minimum 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
14. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia sąsiedztwa obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w porozumieniu i na warunkach Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie;
15. Przy zagospodarowaniu terenów **1 UT** i **1 UT** ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
16. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą;

17. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 80%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
18. Konieczność zapewnienia miejsca (w linii ogrodzeń lub jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
19. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów **UT** ustala się w wysokości 25 %;

§ 16. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 U.P - pow. ok. 1,83 ha,

2 U.P - pow. ok. 8,60 ha,

3 U.P - pow. ok. 1,34 ha,

4 U.P - pow. ok. 0,83 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na realizację usług, składów, magazynów i produkcji;
2. Przeznaczenie uzupełniające - realizacja elementów towarzyszących, takich jak parkingi, zieleń urządzone oraz obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Dla terenów **2 U.P** i **4 U.P** jako przeznaczenie uzupełniające - funkcja mieszkaniowa dla właściciela realizowana w obiektach wolnostojących, wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku usługowo - przemysłowego;
4. Dla istniejących budynków o funkcji zgodnej z przeznaczeniem podstawowym lub uzupełniającym ustala się możliwość nadbudowy, przebudowy i remontu. Możliwość rozbudowy i realizacja nowej zabudowy z zachowaniem ustaleń niniejszego planu, w tym ustalonych linii zabudowy;
5. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7 m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego lub produkcyjnego;
6. Możliwość podziału na działki budowlane. Ustala się parametry wydzielanych działek, w tym uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - 1) Minimalna szerokość wydzielanych działek budowlanych - 25 m,
 - 2) Powierzchnia wydzielanych działek: minimum 0,15 ha;
 - 3) Minimalny kąt położenia granic wydzielanych działek budowlanych w stosunku do przyległego pasa drogowego - 70°.
7. Każda wydzielana działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej bezpośrednio lub poprzez drogę wewnętrzną;
8. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnych awarii,
 - 2) Tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 3) Składowania jakichkolwiek odpadów.
9. Wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) Nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy od dróg w odległości 5 m od linii rozgraniczających terenów, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
 - 2) Wskaźnik zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki;
 - 3) Intensywność zabudowy - maksimum 1,0;
 - 4) Gabaryty zabudowy: budynki usługowe lub produkcyjne o maksymalnej wysokości 15 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia i nachyleniu połaci dachowych do 45°.

- 5) Sposób zagospodarowania terenów musi uwzględniać przepisy odrębne, w szczególności w zakresie dróg pożarowych oraz przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.
10. Zasady ochrony środowiska:
- 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
 - 2) Co najmniej 15% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
11. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych: droga główna **KDG** (droga powiatowa nr 3021 W), drogi lokalne **KDL**, drogi dojazdowe **KDD**, zgodnie z rysunkiem planu;
12. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;
13. Ustala się następujące wskaźniki miejsc postojowych dla samochodów osobowych:
- 1) Usługi:
 - a) obiekty turystyki (hotele, pensjonaty, motele, itp.): minimum 5 miejsc postojowych na 10 łóżek;
 - b) usługi handlu:
 - obiekty o powierzchni użytkowej do 50m² : minimum 2 miejsca postojowe;
 - obiekty o powierzchni użytkowej powyżej 50m² (do 2000 m² powierzchni sprzedaży): minimum 2 miejsca postojowe na 100 m² pow. użytkowej;
 - c) usługi gastronomii: minimum 2 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych;
 - d) usługi biurowe i administracyjne, usługi kultury, rzemiosła, zdrowia i opieki społecznej: minimum 3 miejsca postojowe na 100 m² pow. użytkowej;
 - e) usługi oświaty, i wychowania: minimum 1,5 miejsca postojowe na 1 pomieszczenie do nauki;
 - 2) Parkingi dla pracowników: minimum 3 miejsca postojowe na 10 zatrudnionych;
 - 3) Magazyny, hurtownie, place składowe: minimum 0,5 miejsc postojowych na 100 m² pow. składowej;
14. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60 m, jako ażurowych w minimum 80%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
15. Konieczność zapewnienia na działce miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
16. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 36 pkt. 24, dotyczących przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
17. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą;
18. Przy zagospodarowaniu terenów położonych w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 36 pkt. 11 i 12;
19. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów **U.P.**, ustala się w wysokości 25 %.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 RU - pow. ok. 7,45 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – obsługa produkcji w gospodarstwie leśnym (teren istniejącej szkółki leśnej);

2. Przeznaczenie uzupełniające - realizacja elementów towarzyszących, takich jak parkingi, zieleń urządzona oraz obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - 2) Tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 3) Składowania jakichkolwiek odpadów.
4. Zakaz wydzielania działek;
5. Możliwość lokalizowania obiektów i urządzeń związanych z funkcją terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. Zasady ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny,
7. Obsługę komunikacyjną z istniejącej publicznej drogi powiatowej 3021 W (droga główna **01 KDG**), poprzez publiczną drogę lokalną **02 KDL**, zgodnie z rysunkiem planu;
8. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu;
9. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 80%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
10. Konieczność zapewnienia na działce miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
11. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 36, pkt. 11 i 12;
12. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą;
13. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 36 pkt. 24, dotyczących przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
14. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **1 RU** ustala się wysokości 25 %.

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 KS - pow. ok. 0,27 ha,

2 KS - pow. ok. 0,09 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - na realizację obiektów i urządzeń obsługi komunikacji kołowej z miejscami postojowymi dla samochodów;
2. Możliwość wydzielenia parkingu dla samochodów osobowych z obsługą komunikacyjną poprzez drogi publiczne: drogę lokalną **02 KDL** oraz drogi dojazdowe: **08 KDD i 013 KDD**;
3. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
4. Zagospodarowanie minimum 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;

5. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą;
6. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych (tereny **1 WR i 2 WR**) oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 36, pkt. 11 i 12;
7. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu **KS** ustala się w wysokości 25 %.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

- 1 R.Z** - pow. ok. 10,37 ha,
- 2 R.Z** - pow. ok. 13,32 ha,
- 3 R.Z** - pow. ok. 0,49 ha,
- 4 R.Z** - pow. ok. 11,12 ha,
- 5 R.Z** - pow. ok. 59,66 ha,
- 6 R.Z** - pow. ok. 30,80 ha,
- 7 R.Z** - pow. ok. 118,46 ha,
- 8 R.Z** - pow. ok. 25,30 ha,
- 9 R.Z** - pow. ok. 18,02 ha,
- 10 R.Z** - pow. ok. 31,14 ha,
- 11 R.Z** - pow. ok. 47,06 ha,
- 12 R.Z** - pow. ok. 0,26 ha,
- 13 R.Z** - pow. ok. 5,71 ha,
- 14 R.Z** - pow. ok. 2,84 ha,
- 15 R.Z** - pow. ok. 7,19 ha,
- 16 R.Z** - pow. ok. 4,04 ha,
- 17 R.Z** - pow. ok. 0,18 ha,
- 18 R.Z** - pow. ok. 3,14 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - pod uprawy polowe, łąki, pastwiska, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne oraz naturalną zieleń wzdłuż cieków wodnych, dróg itp.
2. Dopuszcza się lokalizację:
 - 1) Obiektów gospodarczych związanych z hodowlą i produkcją rolną, w tym możliwość lokalizacji nowych siedlisk rolniczych,
 - 2) Zbiorników wodnych i urządzeń melioracji,
 - 3) Terenów zieleni i ogródków działkowych,
 - 4) Dróg gospodarczych dojazdowych do pól,
 - 5) Elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa.
3. Dla nowych siedlisk rolniczych, dopuszczonych na terenach rolnych, ustala się:
 - 1) Zachowanie odległości minimum 500 m od najbliższej zabudowy mieszkaniowej w przypadku realizacji siedlisk z produkcją zwierzęcą powyżej 40 DJP;
 - 2) Teren siedliska, pod względem dopuszczalnego poziomu hałasu należy traktować jako teren zabudowy mieszkaniowo-usługowej;

- 3) Wskaźniki intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki,
- 4) Co najmniej 40% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
- 5) Gabaryty budynków:
 - a) budynki mieszkalne - z dachami o kącie nachylenia połaci do 45°, z kalenicami na wysokości maksimum 10,5 m nad poziom terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,6 m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
 - b) dla budynków inwentarskich, składowych i gospodarczych – parametrów nie ustala się – przy ich realizacji należy uwzględnić potrzeby wynikające z profilu gospodarstwa rolnego;
4. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;
5. Dla funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia minimum 1 miejsca postojowego dla samochodu osobowego na 1 lokal mieszkalny;
6. Przy zagospodarowaniu terenów **7 R.Z i 10 R.Z** konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 8 pkt. 13;
7. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 36 pkt. 24, dotyczących przebiegu linii elektroenergetycznych 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
8. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą;
9. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia sąsiedztwa terenów lasu i terenów przeznaczonych do zalesienia. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
10. Przy zagospodarowaniu terenów **7 R.Z - 9 R.Z, 11 R.Z - 13 R.Z** zakaz zabudowy dla obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w porozumieniu i na warunkach Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie;
11. Przy zagospodarowaniu terenów **7 R.Z, 8 R.Z i 9 R.Z**, konieczność uwzględnienia planowanego zbiornika retencyjnego na rzece Płonce. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w porozumieniu i na warunkach Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie
12. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 36, pkt. 11 i 12;
13. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1 ZL - pow. ok. 0,33 ha,
- 2 ZL - pow. ok. 0,19 ha,
- 3 ZL - pow. ok. 0,97 ha,
- 4 ZL - pow. ok. 1,35 ha,
- 5 ZL - pow. ok. 0,10 ha,
- 6 ZL - pow. ok. 1,08 ha,
- 7 ZL - pow. ok. 0,63 ha,
- 8 ZL - pow. ok. 0,27 ha,

9 ZL - pow. ok. 2,84 ha,

10 ZL - pow. ok. 1,56 ha,

11 ZL - pow. ok. 34,78 ha,

12 ZL - pow. ok. 0,30 ha,

13 ZL - pow. ok. 0,41 ha,

14 ZL - pow. ok. 0,30 ha,

15 ZL - pow. ok. 0,13 ha,

16 ZL - pow. ok. 0,21 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – lasy i zadrzewienia;
2. Utrzymanie istniejących kompleksów leśnych;
3. Gospodarkę na terenach lasów zgodnie z planami urządzenia lasów;
4. Na terenach lasów dopuszcza się możliwość:
 - 1) Lokalizację obiektów związanych z gospodarką leśną i eksploatacją lasów,
 - 2) Urządzania ciągów spacerowych i szlaków turystycznych,
 - 3) Lokalizację niezbędnych elementów infrastruktury technicznej,
 - 4) Utrzymanie istniejących oczek wodnych i łąk śródleśnych.
5. Przy zagospodarowaniu terenów **9 ZL, 10 ZL i 11 ZL** konieczność uwzględnienia sąsiedztwa obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz planowanego zbiornika retencyjnego. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w porozumieniu i na warunkach Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie;
6. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 36, pkt. 11 i 12;
7. Należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące w szczególności zagospodarowania terenów w rejonie przebiegu sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych. Wszelkie działania należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą;
8. Dopuszcza się, przy zachowaniu przepisów odrębnych, możliwość prowadzenia na wyznaczonych terenach w rejonie dróg, nowych elementów infrastruktury technicznej;
9. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art.36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 ZP - o pow. ok. 1,06 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - publiczna zieleni urządzona o charakterze zielonego skweru, parku z zielenią wysoką na obrzeżach i dwoma otwartymi zbiornikami wodnymi;
2. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
3. Zakaz realizacji usług uciążliwych;
4. Zakaz realizacji zabudowy;
5. Zakaz wydzielania działek i wykonywania ogrodzeń;
6. Możliwość lokalizacji na obrzeżach terenu miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
7. Zagospodarowanie minimum 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
8. Konieczność zapewnienia na działce miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;

9. Należy uwzględnić przepisy odrębne dotyczące w szczególności zagospodarowania terenów w rejonie przebiegu sieci infrastruktury technicznej, urządzeń i rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych. Wszelkie działania należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą;
10. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 36 pkt. 24, dotyczących przebiegu linii elektroenergetycznych 15 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
11. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 22. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 ZC - o pow. ok. 7,39 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – istniejący cmentarz komunalny, tereny grzebalne, kolumbaria, urządzenia i obiekty związane z funkcjonowaniem cmentarza w tym: dom przedpogrzebowy, kostnica, zaplecze administracyjno-gospodarcze, kaplica, drogi, ciągi piesze lub pieszo-jezdne, parkingi;
2. Przeznaczenie uzupełniające - realizacja elementów towarzyszących, takich jak: drogi, ciągi piesze lub pieszo-jezdne, parkingi, zieleni urządzona oraz obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Funkcji innych niż określone w pkt. 1 i 2,
 - 2) Tymczasowych obiektów budowlanych i reklam,
 - 3) Składowania jakichkolwiek odpadów,
 - 4) Obiektów i urządzeń uciążliwych.
4. Zakaz wydzielania działek.
5. Terenu ZC nie zalicza się do terenów, dla których ustala się dopuszczalne poziomy hałasu;
6. Zasady ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
 - 2) Co najmniej 25% powierzchni działki budowlanej musi stanowić teren biologicznie czynny.
7. Obsługę komunikacyjną z istniejącej publicznej drogi powiatowej 3021 W (droga **01 KDG**), poprzez publiczną drogę lokalną **02 KDL**, zgodnie z rysunkiem planu;
8. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu;
9. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 80%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
10. Konieczność zapewnienia na działce miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
11. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne linie elektroenergetyczne NN 0,4 kV, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą;
12. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 36, pkt. 11 i 12;
13. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:**1 ZD** - pow. ok. 1,49 ha,**2 ZD** - pow. ok. 6,79 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – istniejące ogrody działkowe;
2. Przeznaczenie uzupełniające - realizacja elementów towarzyszących, takich jak parkingi, zieleń urządzonej oraz obiekty, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
3. Zakaz lokalizowania:
 - 1) Zakładów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - 2) Tymczasowych obiektów budowlanych,
 - 3) Składowania jakichkolwiek odpadów.
4. Zakaz wydzielania działek
5. Możliwość lokalizowania obiektów i urządzeń związanych z funkcją terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
6. Zasady ochrony środowiska:
 - 1) Uciążliwe lub szkodliwe oddziaływanie lokalizowanych obiektów i funkcji, nie może przekraczać parametrów dopuszczonych przepisami odrębnymi, poza granicami działki budowlanej, do której inwestor ma tytuł prawny;
7. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejący i planowany układ dróg publicznych: droga główna **KDG** (droga powiatowa nr 3021 W), drogi lokalne **KDL**, drogi dojazdowe **KDD**, zgodnie z rysunkiem planu;
8. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych dla samochodów osobowych związanych z funkcją terenu;
9. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,80 m, jako ażurowych w minimum 80%, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
10. Konieczność zapewnienia na działce miejsca (jako osłonięte, zadaszone, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
11. Przy zagospodarowaniu terenu **2 ZD** konieczność uwzględnienia obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w porozumieniu i na warunkach Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie;
12. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 36, pkt. 11 i 12;
13. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne, sieć wodociągowa, linie telekomunikacyjne). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą;
14. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:**1 WS** - pow. ok. 1,57 ha,**2 WS** - pow. ok. 0,31 ha,**3 WS** - pow. ok. 0,73 ha, ustala się:

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

2. Możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych związanych z gospodarką wodną pod warunkiem uwzględnienia przepisów Ustawy Prawo wodne dotyczących obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią;
3. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być poprzedzone pozwoleniem wodno-prawnym oraz realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi (w szczególności z ustawą Prawo wodne i Prawo ochrony środowiska), w porozumieniu i na warunkach Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie;
4. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia sąsiedztwa obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz planowanego zbiornika retencyjnego. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w porozumieniu i na warunkach Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie
5. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 **WR** - pow. ok. 0,80 ha,

2 **WR** - pow. ok. 0,41 ha,

3 **WR** - pow. ok. 0,15 ha,

4 **WR** - pow. ok. 0,05 ha,

5 **WR** - pow. ok. 0,12 ha,

6 **WR** - pow. ok. 0,58 ha,

7 **WR** - pow. ok. 0,84 ha,

8 **WR** - pow. ok. 0,08 ha,

9 **WR** - pow. ok. 0,07 ha,

10 **WR** - pow. ok. 0,46 ha,

11 **WR** - pow. ok. 0,26 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - zachowanie i utrzymanie drożności istniejących odkrytych rowów melioracyjnych;
2. Przy zagospodarowaniu terenów rowów melioracyjnych **8 WR, 9 WR i 11 WR** konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych, szczególnie dotyczących obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią. Wszelkie działania związane z utrzymaniem, przebudową i modernizacją w/w rowów melioracyjnych muszą być realizowane w porozumieniu i na warunkach Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie;
3. Przy zagospodarowaniu terenów **9 WR i 11 WR** konieczność uwzględnienia planowanego zbiornika retencyjnego na rzece Płonce.
4. Wszelkie działania związane z przebudową i modernizacją w/w rowów melioracyjnych muszą być prowadzone w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych, uwzględniając ustalenia zawarte w § 36 pkt. 11 i 12;
5. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział IV.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

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

1. KDG - droga główna klasy G;
2. KDL - drogi lokalne klasy L;
3. KDD - drogi dojazdowe klasy D.

§ 27. Dla terenów dróg publicznych (ulic) ustala się:

1. Przeznaczenie - urządzenie dróg publicznych;

2. Powiązanie komunikacyjne układu dróg publicznych na terenie objętym planem z drogą krajową nr 10 oraz drogą powiatową nr 3021 W (droga **01 KDG**);
3. Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, które nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);
4. Tereny dróg muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi;
5. Drogi powinny być wyposażone w chodnik lub pobocza utwardzone;
6. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic (jezdni i chodników) w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
7. 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;
8. Przy zagospodarowaniu części terenu drogi lokalnej **04 KDL** konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych, dotyczących obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią. Wszelkie działania związane z utrzymaniem, przebudową i modernizacją w/w drogi muszą być realizowane w porozumieniu z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Warszawie;
9. Przy zagospodarowaniu terenów dróg publicznych położonych w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 36 pkt. 11 i 12);
10. Przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (sieci elektroenergetycznych, sieci wodociągowej, linii telekomunikacyjnej itp.). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą sieci;
11. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 28. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 KDG - pow. ok. 0,47 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie drogi publicznej w ciągu drogi powiatowej nr 3021 W (Płońsk – Raciąż) - ulica jednojezdniowa klasy G, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 25 m w liniach rozgraniczających na realizację ulicy - jezdni wraz z chodnikami ruchu pieszego, ścieżką rowerową lub pieszo-rowerową;
3. Utrzymanie w liniach rozgraniczających drogi **01 KDG** istniejącej drogi dojazdowej do terenu zabudowy mieszkaniowej **1 MN** (działka nr ewid. 174/8);
4. Linię rozgraniczającą terenu **1 KDG** ustala się w dotychczasowej granicy terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
5. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 7 m;
6. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
7. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych chodników i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
8. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych - bezpośrednia. Dla planowanej zabudowy usługowej i mieszkaniowej) obsługa komunikacyjna poprzez drogi istniejące i planowane, z włączeniem do drogi **01 KDG**.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

02 KDL - pow. ok. 3,42 ha,

03 KDL - pow. ok. 1,81 ha,

04 KDL - pow. ok. 1,34 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg publicznych - ulice jednojezdniowe klasy L, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasów terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 12 m (droga **02 KDL**)) i 10 m (drogi **03 KDL i 04 KDL**) w liniach rozgraniczających na realizację ulicy - jezdni wraz z chodnikami ruchu pieszego, ścieżką rowerową lub pieszo-rowerową;
3. Linię rozgraniczającą terenu **02 KDL** ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu w odległości ok. 6 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Linię rozgraniczającą terenów **03 KDL i 04 KDL** ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu w odległości ok. 5 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
5. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 6 m;
6. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
7. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych chodników i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
8. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia i poprzez istniejące oraz planowane publiczne drogi dojazdowe **KDD** i drogi wewnętrzne **KDW**;

§ 30. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

05 KDD - pow. ok. 0,10 ha,

06 KDD - pow. ok. 0,14 ha,

07 KDD - pow. ok. 0,19 ha,

08 KDD - pow. ok. 0,96 ha,

09 KDD - pow. ok. 0,67 ha,

010 KDD - pow. ok. 0,92 ha,

011 KDD - pow. ok. 0,12 ha,

012 KDD - pow. ok. 0,49 ha,

013 KDD - pow. ok. 0,60 ha,

014 KDD - pow. ok. 0,30 ha,

015 KDD - pow. ok. 0,29 ha,

016 KDD - pow. ok. 0,28 ha,

017 KDD - pow. ok. 0,43 ha,

018 KDD - pow. ok. 0,13 ha,

019 KDD - pow. ok. 0,25 ha,

020 KDD - pow. ok. 0,30 ha,

021 KDD - pow. ok. 0,26 ha,

022 KDD - pow. ok. 0,44 ha,

023 KDD - pow. ok. 1,03 ha,

024 KDD - pow. ok. 0,11 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg publicznych - ulice jednojezdniowe klasy D, z dwoma pasami ruchu);

2. Wyznaczenie pasa terenu z przeznaczeniem na realizację nowych dróg dojazdowych (**06 KDD, 07 KDD, 09 KDD, 014 KDD, 015 KDD, 018 KDD, 019 KDD, 020 KDD, 021 KDD i 022 KDD**) o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających na realizację ulicy – jezdni, wraz z chodnikami ruchu pieszego, ścieżką rowerową lub pieszo-rowerową, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Wyznaczenie pasów terenu o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 8 m (**05 KDD**) i 10 m (**08 KDD, 010 KDD, 011 KDD, 012 KDD, 013 KDD, 016 KDD, 017 KDD, 023 KDD i 024 KDD**) w liniach rozgraniczających na realizację ulicy – jezdni, wraz z chodnikami ruchu pieszego, ścieżką rowerową lub pieszo-rowerową, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Linie rozgraniczające terenów dróg **KDD** ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu w odległości ok. 5 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
5. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 5 m;
6. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia.

§ 31. Jako uzupełniającą sieć publicznej komunikacji drogowej na terenie objętym planem ustala się tereny dróg wewnętrznych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem **KDW**.

§ 32. Dla terenów dróg (ulic) wewnętrznych ustala się:

1. Przeznaczenie - na urządzenie dróg (ulic) wewnętrznych;
2. Szerokość istniejących dróg wewnętrznych dopuszcza się na minimum 6 m w liniach rozgraniczających, a szerokość dróg planowanych ustala się na minimum 8 m w liniach rozgraniczających;
3. Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających dróg, elementów infrastruktury technicznej, które nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);
4. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic (jezdni i chodników) w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
5. Docelowo wyposażenie w kanalizację deszczową;
6. Przy zagospodarowaniu terenów dróg wewnętrznych konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych, dotyczących obszaru bezpośredniego zagrożenia powodzią. Wszelkie działania związane z utrzymaniem, przebudową i modernizacją w/w drogi muszą być realizowane w porozumieniu z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej w Warszawie;
7. Przy zagospodarowaniu terenów dróg wewnętrznych położonych w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 36 pkt. 11 i 12);
8. Przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (sieci elektroenergetycznych, sieci wodociągowej, linii telekomunikacyjnej itp.). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą sieci;
9. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

025 KDW - pow. ok. 0,42 ha,

026 KDW - pow. ok. 0,20 ha,

027 KDW - pow. ok. 0,22 ha,

028 KDW - pow. ok. 0,23 ha,

029 KDW - pow. ok. 0,21 ha,

030 KDW - pow. ok. 0,19 ha,

031 KDW - pow. ok. 0,07 ha,

032 KDW - pow. ok. 0,28 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg wewnętrznych o znaczeniu dojazdowym;
2. Wyznaczenie terenu z przeznaczeniem na realizację dróg wewnętrznych o szerokości 8 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Wyznaczenie terenów o szerokości umożliwiającej uzyskanie docelowo szerokości 8 m w liniach rozgraniczających na realizację istniejących dróg dojazdowych, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Linię rozgraniczającą w/w terenu ustala się w stosunku do dotychczasowej granicy terenu w odległości ok. 4 m od osi istniejącej drogi, zgodnie z rysunkiem planu;
5. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 4,5 m;
6. Obsługa komunikacyjna terenów przyległych – bezpośrednia.

§ 34. Dla realizacji ścieżek rowerowych wzdłuż dróg publicznych i wewnętrznych, ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania:

1. Dopuszcza się możliwość prowadzenia ścieżek rowerowych w obrębie linii rozgraniczających dróg, po uzyskaniu zgody właściwego zarządcy lub właściciela drogi, pod warunkiem spełnienia wymogów obowiązujących przepisów szczególnych;
2. Ścieżki rowerowe realizowane jako cele publiczne muszą zachować ciągłość i pozostać ogólnodostępne.
3. Tereny ścieżek rowerowych położone na obszarze zabudowy muszą być oświetlone w sposób właściwy.
4. Szerokość ścieżki rowerowej nie może być mniejsza niż:
 - a) 1,5 m. dla ścieżek jednokierunkowych,
 - b) 2,0 m. dla ścieżek dwukierunkowych.
5. Szerokość ścieżki rowerowej, jeśli jest realizowana jako ciąg pieszo - rowerowy, tj. ścieżki rowerowe, z których mogą korzystać również piesi, nie może być mniejsza niż:
 - a) 2,5 m. dla ciągów, na których ruch rowerów jest jednokierunkowy,
 - b) 3,0 m. dla ciągów, na których ruch rowerów jest dwukierunkowy.

§ 35. 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.

Rozdział V.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

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

1. Docelowe wyposażenie terenu w sieci:
 - 1) wodociągową,
 - 2) kanalizacji sanitarnej,
 - 3) kanalizacji deszczowej,
 - 4) gazową,
 - 5) elektroenergetyczną,
 - 6) telekomunikacyjną.
2. Budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu, z możliwością jego modernizacji, rozbudowy i przebudowy przy zachowaniu obowiązujących przepisów odrębnych;

3. Utrzymanie istniejących, napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV, przebiegających przez teren objęty planem, ze strefą oddziaływania po 7,5 m na każdą stronę od osi linii. W strefie oddziaływania tych linii ustala się zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt stały ludzi, a lokalizację innych obiektów należy prowadzić w porozumieniu z zarządcą sieci. Ustala się możliwość przebudowy linii na kablowe w terenach zabudowy mieszkaniowej;
4. Realizacja sieci i urządzeń infrastruktury technicznej musi wyprzedzać lub być prowadzona równocześnie z realizacją zabudowy i zagospodarowania terenu;
5. Realizacja poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej powinna być poprzedzona wykonaniem kompleksowego projektu technicznego uwzględniającego wymagane wzajemne odległości między sieciami, elementami wyposażenia dróg (ulic), (m.in. przewidziane w planie urządzenia infrastruktury technicznej, nawierzchnie, chodniki, oświetlenie);
6. Planowane sieci infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, od istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających dróg (ulic), w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi i pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych. W szczególnych przypadkach dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze objętym planem – poza liniami rozgraniczającymi dróg (ulic), po uprzednim uzyskaniu zgody i na warunkach ustalonych z właścicielem gruntu;
7. Przy zagospodarowaniu części terenów objętych planem (**10 MN, 29 MN, 13 RM, 14 RM, 1- 3 UT, 9 - 13 R.Z, 15 R.Z, 16 R.Z, 8 - 11 ZL, 2 ZD, 1 WS, 2 WS, 3 WS, 8 WR, 9 WR, 11 WR, 04 KDL, 029 KDW i 030 KDW**) konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w przepisach odrębnych (przede wszystkim w Ustawie Prawo Wodne) dotyczących sposobu zagospodarowania terenów szczególnego zagrożenia powodzią (o prawdopodobieństwie 1%). Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w porozumieniu i na warunkach Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie;
8. Przy zagospodarowaniu części terenów objętych planem planem (**13 RM, 14 RM, 1 UT, 2 UT, 7 - 11 R.Z, 13 R.Z, 8 - 11 ZL, 1 WS, 9 WR i 11 WR**) konieczność uwzględnienia planowanego zbiornika retencyjnego na rzece Płonce. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, w porozumieniu i na warunkach Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie;
9. Przy zagospodarowaniu terenów znajdujących się w obszarze zmeliorowanym w ramach zadania inwestycyjnego „Arcelin-Szerominek” oraz w obszarze starego, przedwojennego drenowania (tereny oznaczone symbolami: **1 WS - 3 WS, 1 U - 4 U, 1 ZL, 2 ZL, 6 ZL, 1 MN - 5 MN, 1 UP, 2 UP, 1 RZ - 8 RZ, 1 WR - 11 WR, 1 KS, 1 - 6 RM oraz 04 KDL**) wszelkie działania inwestycyjne muszą być realizowane w porozumieniu i na warunkach Inspektoratu Wojewódzkiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Płońsku.
10. W przypadku kolizji istniejących urządzeń nadziemnych i podziemnych uzbrojenia terenów z planowanym zagospodarowaniem, dopuszcza się możliwość ich przebudowy i rozbudowy w uzgodnieniu i na warunkach ustalonych z właściwym zarządcą sieci i urządzeń;
11. 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;
12. Dla terenów położonych w granicach zasięgu istniejących urządzeń melioracyjnych plan ustala:
 - obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących odkrytych rowów odwadniających,
 - na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie,
 - projekt budowlany planowanej inwestycji, przed wydaniem pozwolenia na budowę, winien być uzgodniony z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Oddział w Ciechanowie, Inspektorat WZMiUW w Ciechanowie,

- zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do istniejących rowów otwartych w odległości mniejszej niż 3 m od krawędzi rowu, a także zakazywania i uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar,
 - możliwość lokalizowania zabudowy w odległości nie mniejszej niż 5 m od granicy rowu, zgodnie z rysunkiem planu;
13. Zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej gminnej sieci wodociągowej przebiegającej wzdłuż istniejących dróg (ulic) oraz z planowanej sieci wzdłuż dróg (ulic) przewidzianych do realizacji, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci. Każda działka powinna posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
 14. Odprowadzenie ścieków sanitarnych docelowo poprzez zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej realizowaną wzdłuż istniejących i planowanych dróg (ulic), do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej i do oczyszczalni ścieków, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci.
 15. Do chwili realizacji sieci kanalizacyjnej, jako rozwiązanie tymczasowe, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków sanitarnych do bezodpływowych, szczelnych, okresowo opróżnianych zbiorników (ścieki wywożone wozami asenizacyjnymi do punktu zlewnego do miejskiej oczyszczalni ścieków w Płońsku) lub przydomowych (indywidualnych lub zespołowych) oczyszczalni ścieków. Z chwilą wybudowania sieci kanalizacyjnej, ustala się zakaz funkcjonowania bezodpływowych zbiorników ścieków;
 16. 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);
 17. Zrzuty wód deszczowych wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;
 18. Odprowadzenie wód opadowych - wody opadowe z powierzchni utwardzonych na terenach zabudowanych oraz z terenów ulic docelowo należy odprowadzić do systemu kanalizacji deszczowej, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci lub zagospodarować we własnym zakresie, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług nie powodujących zanieczyszczenia wód opadowych, dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych do gruntu w granicach własnej działki budowlanej;
 19. Sposób usuwania odpadów i odprowadzania ścieków związanych z usługami i produkcją należy uzgodnić na etapie projektu inwestycji z właściwymi służbami ochrony środowiska i ochrony sanitarnej (SANEPID), w porozumieniu z gminnymi służbami komunalnymi;
 20. Gospodarka odpadami – konieczność segregacji odpadów w ramach poszczególnych działek (należy przewidzieć miejsca na selektywną zbiórkę odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi na zasadach określonych indywidualnie przez gminne służby komunalne. Obecnie odpady z terenu gminy utylizowane są przez Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej w Płońsku sp. z o.o. Zakład Oczyszczania Miasta. Śmieci są składowane na wysypiskach komunalnych miasta Płońska.
 21. Gospodarka odpadami niebezpiecznymi - zgodnie z zatwierdzonym programem gospodarki odpadami niebezpiecznymi;
 22. Adaptacja istniejących i możliwość lokalizacji nowych stacji transformatorowych 15/0,4 kV na wyznaczonych planem terenach funkcjonalnych, na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
 23. Zaopatrzenie w energię elektryczną oraz oświetlenie dróg (ulic) i ciągów pieszo - rowerowych poprzez elektroenergetyczną sieć kablową, zasilaną z istniejących oraz nowych stacji transformatorowych, zgodnie z indywidualnymi warunkami właściwego zarządcy sieci, z zachowaniem zasad:
 - 1) poprowadzenie planowanych sieci niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających ulice (w porozumieniu z właściwym zarządcą drogi) z zastrzeżeniem ustaleń ust. 4,
 - 2) zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki.

24. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia przebiegu linii elektroenergetycznych średniego napięcia 15 kV wraz ze strefą oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu. W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości 7,5 m dla linii napowietrznej i 1,5 m dla linii kablowej, w obie strony od osi linii) lokalizacja budynków i sposób zagospodarowania terenu w porozumieniu z zarządcą sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii 15 kV;
25. Jako rozwiązanie docelowe - realizacja nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako podziemne linie kablowe, w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie dróg publicznych;
26. 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;
27. Dopuszcza się jako rozwiązanie docelowe realizację sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
28. Możliwość zaopatrzenia w gaz ziemny z sieci na zasadach ustalonych z zarządcą w/w sieci;
29. Zabezpieczenie włącza telekomunikacyjne z sieci administrowanych przez różnych operatorów - poprzez sieć kablową jako rozwiązanie docelowe i na zasadach ustalonych z właściwym zarządcą sieci;
30. Zabezpieczenie awaryjnej łączności telefonicznej dla sytuacji szczególnych, dotyczących spraw obronności kraju i ochrony ludności;
31. Docelowo ustala się możliwość realizacji innych elementów infrastruktury technicznej, np. systemów światłowodowych.

Rozdział VI.

Ustalenia końcowe

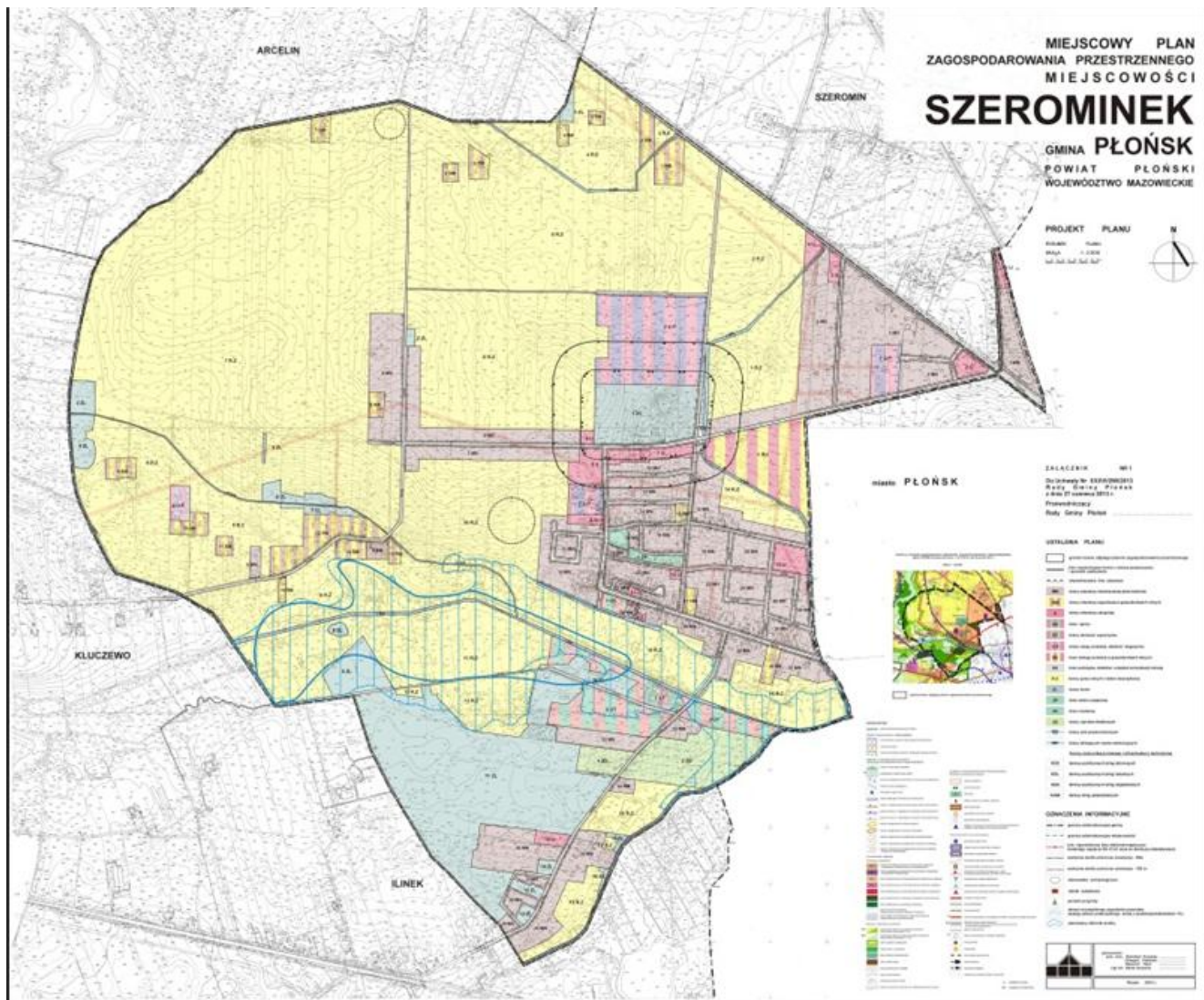
§ 37. Zachowują ważność decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, wydane przed wejściem w życie niniejszego planu, niesprzeczne z jego ustaleniami;

§ 38. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

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

Przewodniczący Rady Gminy:
Włodzimierz Kędzik

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXVI/290/2013
Rady Gminy Płońsk
z dnia 27 czerwca 2013 r.



Przewodniczący Rady Gminy:
Włodzimierz Kędzik

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXVI/290/2013

Rady Gminy Płońsk

z dnia 27 czerwca 2013 r.

ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG DO PROJEKTU PLANU na podstawie art.20, ust.1 ustawy z 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2012, poz.647 z późn.zm.) Rada Gminy Płońsk rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag w projekcie planu, wniesionych do projektu planu:

L.p.	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga (numer ewidencyjny i działki)	Przeznaczenie w planie (symbol) według projektu wyłożonego do publicznego wglądu	Treść uwagi	Rozstrzygnięcie uwag	
				Stanowisko Wójta Gminy Płońsk	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Płońsk
1.	Dz. ew. nr 55	14RM, 7R.ZObszar szczególnego zagrożenia powodzią	Przeznaczenie działki pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne. Wykreślenie terenu zalewowego zaznaczonego na działce	Uwaga nieuwzględniona dla części działki ze względu na położenie na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią i niezgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
2.	Dz. ew. nr 301/3	9ZL	Przeznaczenie działki pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne	Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność rozpatrzenia wniosku w szerszym zakresie, z uwzględnieniem układu komunikacyjnego, który musi zostać tak zaplanowany aby powiązać całość terenu na którym znajduje się działka i tereny sąsiednie. Na tym etapie uchwalenia planu jest to niemożliwe, gdyż wiąże się z ponownymi uzgodnieniami i wyłożeniem oraz występuje niezgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
3.	Dz. ew. nr. 303/7, 303/15, 303/16, 301/25, 301/26	12ZL, 36MN, 10ZL, 9ZL	Przeznaczenie działek pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne	Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność rozpatrzenia wniosku w szerszym zakresie, z uwzględnieniem układu komunikacyjnego, który musi zostać tak zaplanowany aby powiązać całość terenu na którym znajduje się działka i tereny sąsiednie. Na tym etapie uchwalenia planu jest to niemożliwe, gdyż wiąże się z ponownymi uzgodnieniami i wyłożeniem oraz występuje niezgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
4.	Dz. ew. nr. 303/1, 303/2, 303/17, 303/18	9ZL	Przeznaczenie działek pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne	Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność rozpatrzenia wniosku w szerszym zakresie, z uwzględnieniem układu komunikacyjnego, który musi zostać tak zaplanowany aby powiązać całość terenu na którym znajduje się działka i tereny sąsiednie. Na tym etapie uchwalenia planu jest to niemożliwe, gdyż wiąże się z ponownymi uzgodnieniami i wyłożeniem oraz występuje niezgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
5.	Dz. ew. nr. 301/2	9ZL	Przeznaczenie działek pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne	Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność rozpatrzenia wniosku w szerszym zakresie, z uwzględnieniem układu komunikacyjnego, który musi zostać tak zaplanowany aby powiązać całość terenu na którym znajduje się działka i tereny sąsiednie. Na tym etapie uchwalenia planu jest to	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta

				niemożliwe, gdyż wiąże się z ponownymi uzgodnieniami i wyłożeniem oraz występuje niezgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	
6.	Dz. ew. nr. 301/6, 301/4	9ZL	Przeznaczenie działek pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne	Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność rozpatrzenia wniosku w szerszym zakresie, z uwzględnieniem układu komunikacyjnego, który musi zostać tak zaplanowany aby powiązać całość terenu na którym znajduje się działka i tereny sąsiednie. Na tym etapie uchwalenia planu jest to niemożliwe, gdyż wiąże się z ponownymi uzgodnieniami i wyłożeniem oraz występuje niezgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
7.	Dz. ew. nr. 302/17, 302/18, 301/1, 301/5, 301/7, 301/8, 301/20, 301/21, 301/24, 301/27	9ZL	Przeznaczenie działek pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne	Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność rozpatrzenia wniosku w szerszym zakresie, z uwzględnieniem układu komunikacyjnego, który musi zostać tak zaplanowany aby powiązać całość terenu na którym znajduje się działka i tereny sąsiednie. Na tym etapie uchwalenia planu jest to niemożliwe, gdyż wiąże się z ponownymi uzgodnieniami i wyłożeniem oraz występuje niezgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
8.	Dz. ew. nr. 303/8, 303/9, 303/11	9ZL, 11ZL, 35MN	Przeznaczenie działek pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne	Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność rozpatrzenia wniosku w szerszym zakresie, z uwzględnieniem układu komunikacyjnego, który musi zostać tak zaplanowany aby powiązać całość terenu na którym znajduje się działka i tereny sąsiednie. Na tym etapie uchwalenia planu jest to niemożliwe, gdyż wiąże się z ponownymi uzgodnieniami i wyłożeniem oraz występuje niezgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
9.	Dz. ew. nr. 301/10, 301/11, 301/12, 301/13, 301/14, 301/15	9ZL	Przeznaczenie działek pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne	Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność rozpatrzenia wniosku w szerszym zakresie, z uwzględnieniem układu komunikacyjnego, który musi zostać tak zaplanowany aby powiązać całość terenu na którym znajduje się działka i tereny sąsiednie. Na tym etapie uchwalenia planu jest to niemożliwe, gdyż wiąże się z ponownymi uzgodnieniami i wyłożeniem oraz występuje niezgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
10.	Dz. ew. nr. 303/21, 303/20, 303/19	9ZL	Przeznaczenie działek pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne	Uwaga nieuwzględniona ze względu na konieczność rozpatrzenia wniosku w szerszym zakresie, z uwzględnieniem układu komunikacyjnego, który musi zostać tak zaplanowany aby powiązać całość terenu na którym znajduje się działka i tereny sąsiednie. Na tym etapie uchwalenia planu jest to niemożliwe, gdyż wiąże się z ponownymi uzgodnieniami i wyłożeniem oraz występuje niezgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
11.	Dz. ew. nr. 245/2, 83	29MN, 11R.Z, 5R.Z Obszar szczególnego zagrożenia powodzią	Poszerzenie terenu oznaczonego symbolem 29MN do samej rzeki. Przeznaczenie dz. nr 83 pod teren usług, produkcji, składów i magazynów	Uwaga nieuwzględniona dla części dz. nr 245/2. Działka położona na obszarze bezpośredniego zagrożenia powodzią. Uwaga nieuwzględniona dla cz. działki nr 83 ze względu na to, że na działce znajdują się grunty rolne klasy III dla których brak jest zgody MR na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze oraz niezgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
12.	Dz. ew. nr. 162/1, 162/2, 162/3	2R.Z		Uwaga nieuwzględniona ze względu na to, że działki w całości znajdują się na użytkach rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych, dla których brak jest zgody MR na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze oraz niezgodność planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta

13.	Dz. ew. nr 133/3	10MN	Nieprzekraczalna linia zabudowy od strony ulicy i sąsiednich terenów w odległości 3 m od linii rozgraniczających te tereny	Uwaga nieuwzględniona ze względu na to, iż ustalenia zapisów planu muszą być zgodne z przepisami odrębnymi w tym rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
13.	Dz. ew. nr 133/3	10MN	Maksymalny wskaźnik zabudowy działki do 75%	Uwaga nieuwzględniona ze względu na to, że plan ma chronić walory środowiska przyrodniczego oraz zapewniać korzystne warunki użytkowania terenu o określonym przeznaczeniu.	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
14.	Dz. ew. nr 21/3, 21/4, 21/2	6MN, 5R.Z	Wskazanie przebiegu układu komunikacyjnego m.in. dla obszaru 5MN i 6MN	Uwaga nieuwzględniona ze względu na to, że wskazanie przebiegu układów komunikacyjnych wiązałoby się z koniecznością ponownego wyłożenia projektu	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
15.	Dz. ew. nr 28/3, 72	5R.Z, 6R.Z, 10RM	Przeznaczenie działki nr 28/3 na cele usługowe (warsztat samochodowy) i dz. nr 72 pod zabudowę	Uwaga nieuwzględniona, gdyż działka nr 72 w całości znajduje się na użytkach rolnych wysokich klas bonitacyjnych dla których brak zgody MR na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze oraz obie działki - niezgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
16.	Dz. ew. nr 84	1ZC, 5R.Z	Przeznaczenie działki pod usługi i produkcję	Uwaga nieuwzględniona dla części działki ze względu na to, że w poprzednim planie była przeznaczona na cele cmentarza komunalnego. Nie ma przesłanek, że przeznaczenie to nie zostanie zrealizowane, niezgodność z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
17.	Dz. ew. nr 75	5MN, 2ZL, 5R.Z	Przedłużenie terenu oznaczonego symbolem 5MN do końca działki nr 75 wzdłuż drogi gminnej	Uwaga nieuwzględniona dla części działki ze względu na brak zgody MR na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
18.	Dz. ew. nr 41, 21/1, 23/5	12RM, 6MN, 5R.Z	Przeznaczenie części działek na cele budownictwa jednorodzinne z usługami	Uwaga nieuwzględniona dla części działek na których znajdują się grunty klas I-III ze względu na brak zgody MR na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta
19.	Dz. ew. nr 308/7	33MN, 14L.Z, 14 R.Z	Przeznaczenie całej działki pod budownictwo mieszkaniowe	Uwaga nieuwzględniona w części ze względu na niskie położenie terenu i sąsiedztwo rzeki oraz istniejący w tym miejscu zbiornik wodny – staw.	Uwaga nieuwzględniona zgodnie ze stanowiskiem Wójta

Przewodniczący Rady Gminy

Włodzimierz Kędzik

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXVI/290/2013

Rady Gminy Płońsk

z dnia 27 czerwca 2013 r.

ROZTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012, poz. 647 z późn.zm.), art. 7, ust 1 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2013, poz. 594) i art. 111, ust.2, pkt. 1 ustawy z 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2009 r. Nr 157, poz. 1240 z późn.zm.) Rada Gminy Płońsk rozstrzyga co następuje:

Lp.	INWESTYCJE Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ		SPOSÓB REALIZACJI		ZASADY	FINANSOWANIA
			Forma: 1-zadania krótkookresowe 2-zadanie wieloletnie	Odpowiedzialni za realizację współpracujący: 1-wójt, burmistrz, prezydent 2- wykonawca 3- pracownik urzędu właściwy do spraw infrastruktury 4- inne	PRÓGNOZOWANE ŹRÓDŁA FINANSOWANIA 1- dochody własne 2- dotacje 3- kredyty, pożyczki 4- obligacje komunalne 5- inne	POTENCJALNY UDZIAŁ INNYCH INWESTORÓW W FINANSOWANIU ZADAŃ 1- właściciele nieruchomości 2- fundacje i organizacje wspomagające 3- inwestorzy zewnętrzni 4- inne
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.
1	Drogi publiczne	Wykup terenów	1,2	1,3,4	1,3,5	x
2	Drogi publiczne	Budowa	1,2	1,2,3	1,3,4,5	1,2,3
3	Pozostałe	wodociągi	1,2	1,2,3	1,3,4,5	1,2,3
4	Pozostałe	kanalizacja	1,2	1,2,3	1,3,4,5	1,2,3
5	Pozostałe	Gospodarka odpadami	1,2	1,2,3	1,3,4,5	1,2,3
6	Pozostałe	elektroenergetyka	1,2	4	5	1,4
7	Pozostałe	gazownictwo	1,2	4	5	1,4

wiersze nr 1-7 wypełnić odpowiednimi numerami z podanych w nagłówkach kolumn

Przewodniczący Rady Gminy

Włodzimierz Kędzik