

5445

UCHWAŁA Nr XII/73/2011

RADY GMINY PŁOŃSK

z dnia 30 sierpnia 2011 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Strachówko.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717, zm. z 2004r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492 zm. z 2005r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087 zm. z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, zm. z 2007r. Nr 127, poz. 880, zm. z 2008r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413), w związku z uchwałą Rady Gminy Płońsk nr XXVII/169/08 z dnia 30 grudnia 2008r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu miejscowości Strachówko, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk” (przyjętego uchwałą nr III/17/2010 z dnia 29 grudnia 2010r.) Rada Gminy Płońsk postanawia, co następuje:

Rozdział I Ustalenia ogólne

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk obejmujący tereny wsi Strachówko, zwany dalej planem.

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

- 1) Części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały, składającej się z dziesięciu rozdziałów:
 - I. Ustalenia ogólne;
 - II. Przeznaczenie terenów i zasady ich zagospodarowania;
 - III. Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego;
 - IV. Ochrona środowiska i przyrody;
 - V. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków;
 - VI. Kształtowanie przestrzeni publicznej;
 - VII. Komunikacja;

VIII. Infrastruktura techniczna;

IX. Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów;

X. 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 o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach 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 ustawę z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 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,
 - Prawo ochrony środowiska,
 - ustawa o odpadach,
 - Prawo wodne,
 - Prawo budowlane,

- ustawa o drogach publicznych,
 - ustawa o gospodarce nieruchomościami,
 - Prawo o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych, stosownie do art. 110 Kodeksu postępowania administracyjnego;
5. rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:2 000, stanowiący integralną część planu i będący załącznikiem nr 1 do uchwały;
 6. symbolu – należy przez to rozumieć symbol terenu funkcjonalnego lub terenu komunikacji określony odpowiednio symbolem literowym;
 7. terenie – należy przez to rozumieć teren funkcjonalny lub teren komunikacji dla którego obowiązują ustalenia planu, wyznaczony liniami rozgraniczającymi oraz określony symbolem terenu zgodnie z rysunkiem planu;
 8. wskaźniku intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wartość stosunku powierzchni zabudowy na danej działce budowlanej, do powierzchni całkowitej tej działki;
 9. linii rozgraniczającej - należy przez to rozumieć linię będącą granicą pomiędzy terenami o różnym sposobie użytkowania, zagospodarowania lub różnym przeznaczeniu podstawowym (różnej funkcji), w tym również pomiędzy terenami dróg a terenami przeznaczonymi pod zabudowę;
 10. nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą najmniejszą dopuszczalną odległość płaszczyzny elewacji noworealizowanego obiektu od linii rozgraniczającej terenu, krawędzi jezdni, granicy działki lub innego obiektu zgodnie z rysunkiem planu, z pominięciem logii, balkonów, wykuszy wysuniętych poza obrys budynku oraz elementów wejść do budynków (schodów, podestów, pochylni dla niepełnosprawnych i zadaszeń) - o głębokości 1,5m i powierzchni zabudowy do 6,0m²;
 11. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które musi przeważać na danym terenie - nie może obejmować mniej niż 70% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;
 12. przeznaczeniu uzupełniającym - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które nie może przeważać na danym terenie - nie może obejmować więcej niż 30% powierzchni zabudowy zlokalizowanych na tym terenie budynków;
 13. 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;
 14. 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;
 15. usługach nieuciążliwych - należy przez to rozumieć: usługi handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła nieuciążliwego (z wyłączeniem warsztatów obsługi samochodów i stacji paliw), administracji i bezpieczeństwa publicznego, łączności, informacji, nauki i oświaty, zdrowia i opieki społecznej, kultu religijnego, kultury i rozrywki, usługi turystyczne, hotelarskie, rekreacji i sportu, banków i innych o analogicznym do powyższych charakterze i stopniu uciążliwości, których celem jest zaspokajanie potrzeb miejscowej ludności, a których funkcjonowanie:
 - nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
 - nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
 - nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów;
 - w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiadujących np. przez emisję nieprzyjemnych zapachów, dymów, składowania nieestetycznych odpadów na otwartej powierzchni;

16. 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;
17. 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;
18. powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć teren z nawierzchnią ziemną urządzoną w sposób zapewniający naturalną roślinność, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów z taką nawierzchnią, o powierzchni nie mniejszej niż 10m², oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
19. proekologicznych systemach ciepłych - należy przez to rozumieć systemy ciepłne wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, wiatrową, słoneczną, pompy ciepłne, biomasę itp.
20. 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. zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;
4. zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
5. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych
6. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
7. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
8. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
9. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
10. sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
11. 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 lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych;
2. zasad ochrony dóbr 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, U.MN1, U.MN2, U.P, P, PG,R. Z, ZL, ZPZ, WS, WR, KDZ, KDL, KDD i KDW.

Rozdział II

Przeznaczenie terenów i sposoby ich zagospodarowania

§ 7. Ustala się następujące przeznaczenia terenów funkcjonalnych obszaru objętego ustaleniami planu, oznaczonych odpowiednio symbolami przeznaczenia i wyznaczonymi 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. tereny usług i zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U.MN1;
5. tereny usług i zabudowy mieszkaniowej, oznaczone na rysunku planu symbolem U.MN2;
6. tereny usług, składów, magazynów i produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolem U.P;
7. teren składów, magazynów i produkcji, oznaczony na rysunku planu symbolem P;
8. teren powierzchniowej eksploatacji kruszywa, oznaczony na rysunku planu symbolem PG;
9. tereny upraw rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem R. Z;
10. tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
11. teren zabytkowego parku podworskiego, oznaczony na rysunku planu symbolem ZPZ;
12. teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
13. tereny rowów melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem WR;
14. tereny dróg publicznych – drogi zbiorcze klasy Z, oznaczone na rysunku planu symbolem KDZ;
15. tereny dróg publicznych – drogi klasy lokalnej klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
16. tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD;
17. tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem KDW.

§ 8. Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego:

1. Zapewnienie powiązania funkcjonalnego i komunikacyjnego z regionem, przyległymi terenami usługowo – mieszkaniowymi na terenie miasta Płońsk oraz drogą krajową nr 7 i drogą wojewódzką nr 632 poprzez układ istniejących i planowanych dróg publicznych KDL i KDD;
2. Przekształcenie wskazanych w planie terenów w kierunku zgodnym z jego ustaleniami;
3. Działania porządkujące w zakresie ujednolicenia elementów przestrzeni (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleń, mała architektura);
4. Nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, zachować ukształtowane linie zabudowy, nawiązywać gabarytami, formą, detałem architektonicznymi i kolorystyką do istniejących obiektów;
5. Wszelkie niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania gminy obiekty i urządzenia, a w szczególności: obiekty obrony cywilnej, ratownictwa, bezpieczeństwa państwa, obiekty obsługi technicznej gminy, urządzenia melioracji, drogi wewnętrzne, place publiczne, ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe można realizować na każdym terenie funkcjonalnym w sposób zgodny z ustaleniami planu z zakresu warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego. Wszelkie zagospodarowanie i zabudowę należy wykonywać w sposób zapewniający prawidłową eksploatację tych obiektów i urządzeń;
6. Każda działka budowlana musi mieć dostęp do drogi publicznej. Za dostęp do drogi publicznej uważa się takie ukształtowanie działki budowlanej, które umożliwia prawidłowy wjazd na działkę budowlaną z terenu drogi publicznej bezpośrednio, poprzez drogi wewnętrzne, lub w inny sposób zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarki nieruchomościami, warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie oraz warunkami technicznymi jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie;
7. 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 (poza terenami: 1 P, 1 U.P i 2 U.P) w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;
 - 2) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
 - 3) zakaz realizacji w linii ogrodzenia (poza terenami: 1 P, 1 U.P i 2 U.P) reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2m² na jeden znak lub reklamę;
 - 4) zakaz lokalizacji na budynkach (poza terenami: 1 P, 1 U.P i 2 U.P) reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2m² na jeden znak lub reklamę;

5) reklama i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych 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.

§ 9. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 MN - pow. ok. 0,81ha,

2 MN - pow. ok. 0,41ha,

3 MN - pow. ok. 0,51ha,

4 MN - pow. ok. 1,93ha,

5 MN - pow. ok. 1,19ha,

6 MN - pow. ok. 0,15ha,

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

8 MN - pow. ok. 0,76ha,

9 MN - pow. ok. 0,23ha,

10 MN - pow. ok. 0,24ha,

11 MN - pow. ok. 0,30ha,

12 MN - pow. ok. 2,12ha,

13 MN - pow. ok. 0,49ha,

14 MN - pow. ok. 0,84ha,

15 MN - pow. ok. 0,30ha,

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

17 MN - pow. ok. 0,62ha,

18 MN - pow. ok. 1,00ha,

19 MN - pow. ok. 1,01ha,

20 MN - pow. ok. 1,32ha,

21 MN - pow. ok. 0,17ha,

22 MN - pow. ok. 0,94ha,

23 MN - pow. ok. 0,55ha,

24 MN - pow. ok. 0,22ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu na adaptację, rozbudowę i realizację nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;

2. Dopuszcza się utrzymanie istniejącej zabudowy zagrodowej oraz przekształcanie jej w zabudowę mieszkaniową jednorodziną;

3. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących, takich jak: garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura

techniczna, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;

4. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;

5. Dopuszcza się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych jako wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;

6. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej);

7. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących i planowanych dróg publicznych: droga zbiorcza 01 KDZ (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 632), drogi lokalne 02 KDL i 03 KDL oraz drogi dojazdowe 04 KDD – 011 KDD, zgodnie z rysunkiem planu;

8. Obsługę komunikacyjną działek budowlanych na terenie 1 MN i 2 MN, poprzez istniejącą drogę wewnętrzną 016 KDW – poszerzoną w kierunku zachodnim do szerokości 10m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

9. Obsługę komunikacyjną części działek budowlanych (wydzielonych z działki nr ewid. 107) na terenie 3 MN i 4 MN, poprzez istniejącą drogę wewnętrzną 014 KDW o szerokości 8m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu. Zaleca się poszerzenie w/w drogi do szerokości 10m i zakończenie jej placem manewrowym o minimalnych wymiarach 15 x 15m (na rysunku przyjęto 15 x 25 m);

10. Obsługę komunikacyjną działek budowlanych na terenach: 6 MN, 7 MN, 8 MN i 11 MN, poprzez planowane drogi wewnętrzne (012 KDW, 013 KDW 015 KDW i 017 KDW o szerokości 10 m w liniach rozgraniczających, zapewniających właściwe powiązanie z drogami publicznymi, zgodnie z rysunkiem planu;

11. Obsługę komunikacyjną działek budowlanych na terenie 12 MN poprzez planowaną drogę dojazdową 011 KDD o szerokości 10m w liniach rozgraniczających i zakończoną placem manewrowym o wymiarach 20 x 20m, zgodnie z rysunkiem planu.

12. Na terenach: 1 MN, 2 MN, 3 MN, 4 MN, 9 MN, 10 MN, 12 MN, 13 MN, 23 MN i 24 MN, ze względu na wysoki poziom wód gruntowych, realizacja zabudowy musi być poprzedzona badaniami gruntowo - wodnymi;

13. Przy zagospodarowaniu terenów MN wyznaczonych pod zainwestowanie, położonych pomiędzy drogami a użytkami rolnymi, ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do tych terenów rolnych;
14. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalną powierzchnię wydzielanej działki ustala się na 800m², maksymalną powierzchnię wydzielanej działki na 1500m² a szerokość frontu działki minimum 20m, z zachowaniem tolerancji 20% w zależności od indywidualnych warunków;
15. Zagospodarowanie 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
16. Nieprzekraczalną linię noworealizowanej zabudowy od dróg w odległości 5, 8, 10, 12 i 15m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
17. Przy lokalizacji zabudowy na terenie 12 MN należy uwzględnić istniejącą aleję drzew rosnących po obu stronach drogi 06 KDD, pomiędzy drogą 01 KDZ a terenem zabytkowego zespołu podworskiego 1ZPz. Nieprzekraczalna linia zabudowy, od drogi 06 KDL w odległości 5m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
18. Realizację zabudowy mieszkaniowej o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, z dachami o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 10 m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
19. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7m), wbudowana lub zespółona z bryłą budynku mieszkalnego;
20. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
21. Przy zagospodarowaniu terenu 23 MN konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 26, pkt 4;
22. Przy zagospodarowaniu terenów 1 MN, 3 MN, 5 MN, 11 MN, 16 MN, 17 MN, 18 MN i 24 MN ustala się konieczność uwzględnienia istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6m od osi w/w linii, zgodnie z rysunkiem planu. W obszarze oddziaływania w/w linii obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii;
23. Przy lokalizacji zabudowy na terenie 16 MN konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia. Strefa oddziaływania w/w ropociągów obejmuje pas terenu po 15m w obie strony od osi gazociągów, zgodnie z rysunkiem planu. Lokalizacja zabudowy, infrastruktury technicznej oraz zadrzewień i zakrzewień w pasie terenu po 40m w obie strony od osi w/w gazociągów musi być zaopiniowana przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie;
24. Przy lokalizacji zabudowy na terenach 1 MN, 9 MN, 10 MN i 13 MN należy uwzględnić istniejący otwarty rów melioracyjny (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 36 pkt 5 i 6). Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy w/w rowu.
25. Przy zagospodarowaniu terenów 1 MN, 4 MN, 5 MN, 8 MN, 10 MN - 17 MN, 19 MN i 23 MN (położonych w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych) ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 36 pkt 5 i 6)
26. Przy zagospodarowaniu terenu 23 MN konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 26, pkt 4;
27. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;
28. Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
29. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:

- 1) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m² pow. użytkowej usług handlu,
 - 2) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
 - 3) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m² pow. użytkowej usług innych,
 - 4) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,
30. Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
31. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
32. Dla terenów 1 MN, 9 MN, 10 MN, 13 MN i 23 MN linię ogrodzeń ustala się w odległości nie mniejszej niż 3m od krawędzi istniejącego rowu;
33. Każda działka musi posiadać miejsce (w ramach ogrodzeń poszczególnych działek lub jako lub osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placówkach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na oddzielnie oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
34. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów utwardzone materiałami trwałymi (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
35. 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%.

§ 10. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1 RM - pow. ok. 0,59ha,
- 2 RM - pow. ok. 0,43ha,
- 3 RM - pow. ok. 0,32ha,
- 4 RM - pow. ok. 0,37ha,
- 5 RM - pow. ok. 1,31ha,
- 6 RM - pow. ok. 0,36ha,
- 7 RM - pow. ok. 0,45ha,
- 8 RM - pow. ok. 1,62ha,

- 9 RM - pow. ok. 0,60ha,
- 10 RM - pow. ok. 0,22ha,
- 11 RM - pow. ok. 1,14ha,
- 12 RM - pow. ok. 0,48ha,
- 13 RM - pow. ok. 0,30ha,
- 14 RM - pow. ok. 0,73ha,
- 15 RM - pow. ok. 0,25ha,
- 16 RM - pow. ok. 0,31ha,
- 17 RM - pow. ok. 0,46ha,
- 18 RM - pow. ok. 0,47ha,
- 19 RM - pow. ok. 0,58ha,
- 20 RM - pow. ok. 0,71ha,
- 21 RM - pow. ok. 1,20ha,
- 22 RM - pow. ok. 0,32ha,
- 23 RM - pow. ok. 0,86ha,
- 24 RM - pow. ok. 0,40ha,
- 25 RM - pow. ok. 0,53ha,
- 26 RM - pow. ok. 3,55ha,
- 27 RM - pow. ok. 0,45ha,
- 28 RM - pow. ok. 0,66ha,
- 29 RM - pow. ok. 0,32ha,
- 30 RM - pow. ok. 0,49ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów na adaptację, rozbudowę i realizację nowej zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych o niskim wskaźniku intensywności zabudowy.
2. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
3. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;
4. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska, za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów bezpośrednio związanych z rolnictwem. Wymagana lokalizacja inwestycji o niskiej wodochłonności, nowoczesnych technologiach i małą ilością odpadów i ścieków;
5. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym

- zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa w/w zabudowy;
6. Zakaz realizacji usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
 7. Nieprzekraczalną linię noworealizowanej zabudowy od dróg w odległości 5, 10, 12 i 15m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
 8. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących i planowanych dróg publicznych: droga zbiorcza 01 KDZ (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 632), drogi lokalne 02 KDL i 03 KDL oraz drogi dojazdowe 04 KDD – 011 KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
 9. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
 10. Przy zagospodarowaniu terenów 11 RM, 12 RM, 14 RM, 23 RM i 27 RM ustala się konieczność uwzględnienia istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych SN 15kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6 m od osi w/w linii, zgodnie z rysunkiem planu. W obszarze oddziaływania w/w linii obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii;
 11. Przy zagospodarowaniu terenu 26 RM ustala się konieczność uwzględnienia przebiegu istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci. W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości 19m w obie strony od osi linii) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii;
 12. Przy zagospodarowaniu terenu 15 RM konieczność uwzględnienia istniejącego stanowiska archeologicznego. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 26, pkt 4;
 13. Przy zagospodarowaniu terenów 4 RM, 10 RM, 11 RM, 14 RM, 17 RM - 19 RM, 21 RM, 24 RM i 28 RM - 30 RM (położonych w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych) ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 36 pkt 5 i 6)
 14. Przy lokalizacji zabudowy na terenach 3 RM, 9 RM i 20 RM konieczność uwzględnienia istniejącego otwartego rowu melioracyjnego (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 36 pkt 5 i 6) - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0m od granicy w/w rowu;
 15. Przy lokalizacji zabudowy na terenach 22 RM, 23 RM i 24 RM konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia. Strefa oddziaływania w/w ropociągów obejmuje pas terenu po 15m w obie strony od osi gazociągów, zgodnie z rysunkiem planu. Lokalizacja zabudowy, infrastruktury technicznej oraz zadrzewień i zakrzewień w pasie terenu po 40m w obie strony od osi w/w gazociągów musi być zaopiniowana przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie;
 16. Realizację zabudowy mieszkaniowej o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, z dachami o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 10m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
 17. Zabudowa gospodarcza i inwentarska może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7m), wbudowana lub zespólna z bryłą budynku mieszkalnego;
 18. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu.
 19. Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);

20. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
 21. Dla terenów 3 RM, 9 RM i 20 RM linię ogrodzeń ustala się w odległości nie mniejszej niż 3 m od krawędzi istniejącego rowu;
 22. Każda działka musi posiadać miejsce (wbudowane w budynek, w ramach ogrodzeń poszczególnych działek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na oddzielnie oznaczone pojemniki
 23. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów utwardzone materiałami trwałymi (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
 24. W zakresie odprowadzania wód opadowych z parkingów i placów postojowych – obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 25. 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 %.
- § 11. Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- 1 U - pow. ok. 0,32ha,
- 2 U - pow. ok. 0,44ha, ustala się:
1. Przeznaczenie podstawowe terenów na realizację usług o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
 2. Przeznaczenie uzupełniające terenu na realizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych w powiązaniu z zielenią urządzoną. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; garaże, infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy i mała architektura;
 3. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 25% powierzchni działki;
 4. Zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej;
 5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej);
 6. Zakaz lokalizowania usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
 7. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących dróg publicznych: droga zbiorcza 01 KDZ (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 632), drogi lokalne 02 KDL i 03 KDL, droga dojazdowa 04 KDD oraz planowana droga wewnętrzna 017 KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
 8. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 0,20ha;
 9. Zagospodarowanie minimum 15% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
 10. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
 11. Nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, od ulic i sąsiednich terenów w odległości 5, 10 lub 15m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
 12. Przy lokalizacji zabudowy na terenie 2U konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia. Strefa oddziaływania w/w ropociągów obejmuje pas terenu po 15m w obie strony od osi gazociągów, zgodnie z rysunkiem planu. Lokalizacja zabudowy, infrastruktury technicznej oraz zadrzewień i zakrzewień w pasie terenu po 40m w obie strony od osi w/w gazociągów musi być zapiniowana przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie;
 13. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
 14. Przy zagospodarowaniu terenu 1 U (położony w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych) ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 36 pkt 5 i 6);

15. Realizację zabudowy usługowej o wysokości maksimum 12m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu pokrycia nachylenia połaci dachowych do 40° i poziomie posadowienia posadzki parteru maksimum 0,60m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
16. Zabudowa garażowa realizowana jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego, w tym także jako kondygnacje podziemne;
17. Konieczność zapewnienia w ramach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych;
18. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
 - 1) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m² pow. użytkowej usług handlu,
 - 2) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
 - 3) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m² pow. użytkowej usług innych,
 - 4) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,
19. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi”, z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
20. Możliwość realizacji ogrodzenia o wysokości do 1,60m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
21. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
22. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy wykonać z materiałów trwałych (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
23. W zakresie odprowadzania wód opadowych z parkingów i placów postojowych – obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
24. 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 %.

§ 12. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 U.MN1 - pow. ok. 0,79ha,
2 U.MN1 - pow. ok. 1,08ha,
3 U.MN1 - pow. ok. 0,39ha, ustala się:

 1. Przeznaczenie podstawowe terenu na adaptację, rozbudowę oraz realizację nowych usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
 2. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
 3. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki;
 4. Zakaz lokalizowania usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
 5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej, elementów infrastruktury technicznej i dróg) oraz wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej, handlu typu bazarowego, dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne. Wymagana lokalizacja inwestycji o niskiej wodochłonności, nowoczesnych technologiach i małą ilością odpadów i ścieków;
 6. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
 7. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących dróg publicznych: droga zbiorcza 01 KDZ (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 632), drogi dojazdowe 05KDD i 06KDD oraz planowana droga wewnętrzna 016KDW, zgodnie z rysunkiem planu;
 8. Obsługę komunikacyjną działek budowlanych na terenie 2 U.MN1 poprzez istniejącą drogę wewnętrzną 016 KDW – poszerzoną w kierunku zachodnim do szerokości 10m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

9. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową powinna mieć nie mniej niż 1000m² a szerokość frontu działki minimum 20m;
10. Minimum 20% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
11. Dla terenów 1 U.MN1 i 2 U.MN1 nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi dojazdowej 05 KDD i drogi wewnętrznej 016 KDW w odległości 6 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
12. Przy lokalizacji zabudowy na terenie 3 U.MN1 należy uwzględnić istniejące drzewa w drodze 06 KDL (aleja dojazdowa na terenie zabytkowego zespołu podworskiego 1 ZPz) i drodze 01 KDZ;
13. Dla terenu 3 U.MN1 nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy od drogi zbiorczej 01 KDZ w odległości 8m a od drogi dojazdowej 06 KDD w odległości 5m od linii rozgraniczającej terenu drogi;
14. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
15. Przy zagospodarowaniu terenu 2 U.MN1 (położonego w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych) ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 36 pkt 5 i 6);
16. Przy zagospodarowaniu terenu 2 U.MN1 ustala się konieczność uwzględnienia napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6m od osi w/w linii, zgodnie z rysunkiem planu. W obszarze oddziaływania w/w linii obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii;
17. Przy lokalizacji zabudowy na terenie 1 U.MN1 i 2 U.MN1 należy uwzględnić istniejący otwarty rów melioracyjny (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 36 pkt 5 i 6). Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5m od granicy w/w rowu.
18. Realizację zabudowy usługowej, o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, maksymalnej wysokości 10m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia i poziomie posadowienia posadzki parteru - maksimum 1,20m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
19. Realizację zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, dachami o kącie nachylenia połąci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 10m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
20. Dopuszcza się aby budynek był sytuowany ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem, że długość tej ściany nie będzie większa niż 12m i na działce sąsiedniej istnieje lub będzie zlokalizowany budynek bezpośrednio przy tej granicy w sposób uwzględniający wzajemne spadki połąci dachowych, wysokości gzymsów, kalenicy i krawędzi dachów;
21. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń określonych w pkt 18, 19 i 20;
22. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
23. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;
24. Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
25. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
 - 1) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m² pow. użytkowej usług handlu,
 - 2) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
 - 3) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m² pow. użytkowej usług innych,
 - 4) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,

26. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi” z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
 27. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi”, z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
 28. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
 29. Dla terenów 1 U.MN1 i 2 U.MN1 linię ogrodzeń ustala się w odległości nie mniejszej niż 3 m od krawędzi istniejącego rowu;
 30. Każda działka musi posiadać miejsce (w ramach ogrodzeń poszczególnych działek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na oddzielnie oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
 31. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów utwardzone materiałami trwałymi (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
 32. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów U.MN1 ustala się w wysokości 25 %.
- § 13. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami;
- 1 U.MN2 - pow. ok. 0,60ha,
 - 2 U.MN2 - pow. ok. 0,61ha,
 - 3 U.MN2 - pow. ok. 0,37ha,
 - 4 U.MN2 - pow. ok. 1,10ha, ustala się:
1. Przeznaczenie podstawowe terenu na realizację usług nieuciążliwych i zabudowy mieszkaniowej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy działki;
 2. Dopuszcza się realizację infrastruktury towarzyszącej funkcji podstawowej takiej jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
 3. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;
 4. Zakaz lokalizowania usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
 5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej, elementów infrastruktury technicznej i dróg) oraz wszelkiej produkcji i usług mechaniki pojazdowej, handlu typu bazarowego, dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne. Wymagana lokalizacja inwestycji o niskiej wodochłonności, nowoczesnych technologiach i małą ilością odpadów i ścieków;
 6. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
 7. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących dróg publicznych: droga zbiorcza 01 KDZ (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 632) oraz droga lokalna 02 KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
 8. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową powinna mieć nie mniej niż 1000m² a szerokość frontu działki minimum 20m;
 9. Minimum 20% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
 10. Przy zagospodarowaniu terenów wyznaczonych pod zainwestowanie, położonych pomiędzy drogami a użytkami rolnymi i zabudową zagrodową, ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do tych terenów rolnych;
 11. Nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy od drogi zbiorczej 01 KDZ w odległości 12 i 15 m, od drogi lokalnej 02 KDL w odległości 10 m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu;
 12. Przy zagospodarowaniu terenu 4 U.MN2 ustala się konieczność uwzględnienia istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4kV;
 13. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;

14. Przy zagospodarowaniu terenu 1 U.MN2 i 4 U.MN2 ustala się konieczność uwzględnienia istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6m od osi w/w linii, zgodnie z rysunkiem planu. W obszarze oddziaływania w/w linii obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii;
15. Przy zagospodarowaniu terenów 1 U.MN2, 2 U.MN2, 3 U.MN2, i 4 U.MN2 (położonych w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych) ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 36 pkt 5 i 6)
16. Przy lokalizacji zabudowy na terenie 3 U.MN2 i 4 U.MN2 należy uwzględnić istniejący otwarty rów melioracyjny (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 36 pkt 5 i 6). Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5 m od granicy w/w rowu;
17. Realizację zabudowy usługowej, o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, maksymalnej wysokości 10m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia i poziomie posadowienia posadzki parteru - maksimum 1,20m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
18. Realizację zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, dachami o kącie nachylenia połąci 30-45° pokrytymi dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 10m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
19. Dopuszcza się aby budynek był sytuowany ścianą zewnętrzną bez otworów bezpośrednio przy granicy działki budowlanej pod warunkiem, że długość tej ściany nie będzie większa niż 12m i na działce sąsiedniej istnieje lub będzie zlokalizowany budynek bezpośrednio przy tej granicy w sposób uwzględniający wzajemne spadki połąci dachowych, wysokości gzymsów, kalenicy i krawędzi dachów;
20. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń określonych w pkt 17, 18 i 19;
21. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
22. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;
23. Dla działki o funkcji mieszkaniowej obowiązek zapewnienia nie mniej niż 2 miejsca postojowe dla samochodów na 1 lokal mieszkalny (wliczając w to miejsce w garażu);
24. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
 - 1) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m² pow. użytkowej usług handlu,
 - 2) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
 - 3) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m² pow. użytkowej usług innych,
 - 4) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,
25. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi”, z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
26. Możliwość realizacji ogrodzeń - o wysokości do 1,60m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, wykonanych z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
27. Dla terenów 3 U.MN2 i 4 U.MN2 linię ogrodzeń ustala się w odległości nie mniejszej niż 3 m od krawędzi istniejącego rowu;
28. Każda działka musi posiadać miejsce (w ramach ogrodzeń poszczególnych działek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na oddzielnie oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
29. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów utwardzone materiałami trwałymi (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
30. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów U.MN2 ustala się w wysokości 25 %.

§ 14. Dla terenów usług, składów, magazynów i produkcji, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 U.P - pow. ok. 0,50ha,

2 U.P - pow. ok. 0,31ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na realizację usług, składów, magazynów i produkcji o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
3. Dla terenu 1 U.P dopuszcza się możliwość lokalizacji funkcji mieszkaniowej dla właściciela działki;
4. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej, takich jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
5. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 30% powierzchni działki;
6. Wymagana lokalizacja inwestycji o niskiej wodochłonności, nowoczesnych technologiach i małą ilością odpadów i ścieków;
7. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykroczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
8. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących dróg publicznych: droga zbiorcza 01 KDZ (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 632), droga lokalna 02 KDL oraz droga dojazdowa 08 KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
9. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 0,30 ha a szerokość frontu działki minimum 30m;
10. Dla terenu 1 U.P nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy od drogi lokalnej 02 KDL w odległości 10m a od drogi dojazdowej 08 KDD w odległości 5m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

11. Dla terenu 2 U.P nieprzekraczalna linia noworealizowanej zabudowy od drogi zbiorczej 01 KDZ (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 632) w odległości 12m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
12. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
13. Możliwość lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4kV na terenie 1 U.P w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
14. Realizację zabudowy usługowej lub produkcyjnej o maksymalnej wysokości 12m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia i nachyleniu połaci dachowych do 45°;
15. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu.
16. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
 - 1) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m² pow. użytkowej usług handlu,
 - 2) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
 - 3) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m² pow. użytkowej usług innych,
 - 4) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych;
17. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi” z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
18. Zagospodarowanie minimum 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
19. Ogrodzenia - o wysokości do 1,80m, jako ażurowe, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem ogrodzeń betonowych, stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);

20. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek lub jako osłonięte, zadane, na wydzielonych placach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
21. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy wykonać z materiałów trwałych (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
22. W zakresie odprowadzania wód opadowych z parkingów i placów postojowych – obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
23. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się możliwość funkcjonowania istniejącej zabudowy;
24. 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 %.

§ 15. Dla terenu składów, magazynów i produkcji, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 P - pow. ok. 0,33ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na realizację składów, magazynów i produkcji o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
3. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
4. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki;
5. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może przekraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
6. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących dróg publicznych - droga zbiorcza 01 KDZ, zgodnie z rysunkiem planu;
7. Zagospodarowanie minimum 15% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
8. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
9. Realizację zabudowy usługowej lub produkcyjnej o maksymalnej wysokości 12m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia i nachyleniu połaci dachowych do 45°;
10. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
11. Przy zagospodarowaniu terenu (położonego w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych) ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 36 pkt 5 i 6).
12. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu.
13. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi”, z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
14. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
 - 1) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m² pow. użytkowej usług handlu,
 - 2) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
 - 3) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m² pow. użytkowej usług innych,
 - 4) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych.
15. Ogrodzenia - o wysokości do 1,80m, jako ażurowe, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych);
16. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek lub jako osłonięte, zadane, na wydzielonych placach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;

17. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy wykonać z materiałów trwałych (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
18. W zakresie odprowadzania wód opadowych z parkingów i placów postojowych - obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
19. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu 1 P ustala się w wysokości 2%.

§ 16. Dla terenu powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 PG - pow. ok. 6,38ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu pod obiekty i urządzenia powierzchniowej eksploatacji kruszywa;
2. Obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez układ istniejących dróg publicznych: droga zbiorcza 01 KDZ (w ciągu drogi wojewódzkiej nr 632), droga lokalna 02 KDL oraz droga dojazdowa 09 KDD, zgodnie z rysunkiem planu. Szczegółowe zasady włączenia i obsługi komunikacyjnej oraz utrzymanie przejezdności i warunków korzystania z dróg wywozu kopaliny, inwestor musi uzgodnić na etapie lokalizacji inwestycji z zarządcą drogi;
3. Ustala się konieczność opracowania niezbędnej dokumentacji geologicznej. Wydobycie kruszywa musi być prowadzone zgodnie z warunkami w niej zawartymi. Warunkiem rozpoczęcia eksploatacji jest uzyskanie koncesji na wydobycie. Po zakończeniu eksploatacji należy przeprowadzić rekultywację terenu w kierunku określonym w dokumentacji. Zaleca się leśny kierunek rekultywacji. Nadkład zdjęty przed podjęciem eksploatacji składowany będzie tymczasowo w bezpośrednim sąsiedztwie wyrobisk. Piasek, stanowiący odpad w procesie produkcyjnym składowany będzie w wyrobiskach poeksploatacyjnych. Wypełnienie wyrobisk piaskiem oraz rozplantowanie nadkładu będą etapami rekultywacji wyrobisk;
4. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy

odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;

5. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejącej nadpowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6 m. od osi w/w linii, zgodnie z rysunkiem planu. W obszarze oddziaływania w/w linii obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii;
6. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu, w tym także miejsc postojowych dla pracowników;
7. Ogrodzenia - o wysokości do 1,80m, jako ażurowe, realizowane w linii rozgraniczającej terenu, wykonane z trwałych materiałów (z wyłączeniem stali żebrowanej i odpadów poprodukcyjnych).
8. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonym placu gospodarczym, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
9. W zakresie odprowadzania wód opadowych z parkingów i placów postojowych - obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
10. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenu 1 PG ustala się w wysokości 25 %.

§ 17. Dla terenów upraw rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 1R.Z - pow. ok. 1,48ha,
2R.Z - pow. ok. 2,58ha,
3R.Z - pow. ok. 32,69ha,
4R.Z - pow. ok. 2,58ha,
5R.Z - pow. ok. 0,62ha,
6R.Z - pow. ok. 0,36ha,
7R.Z - pow. ok. 1,58ha,
8R.Z - pow. ok. 13,37ha,
9R.Z - pow. ok. 0,80ha,

10R.Z - pow. ok. 5,91ha,

11R.Z - pow. ok. 10,80ha

12R.Z - pow. ok. 1,22ha,

13R.Z - pow. ok. 14,78ha,

14R.Z - pow. ok. 2,63ha,

15R.Z - pow. ok. 26,12ha

16R.Z - pow. ok. 1,80ha,

17R.Z - pow. ok. 46,49ha,

18R.Z - pow. ok. 4,98ha,

19R.Z - pow. ok. 4,67ha,

20R. Z - pow. ok. 28,00ha,

21R. Z - pow. ok. 0,24ha, 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,

3) Urządzeń melioracji i małej retencji i urządzeń przeciwpowodziowych,

4) Terenów zieleni i ogródków działkowych,

5) Dróg gospodarczych dojazdowych do pól,

6) Elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa.

3. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 36, pkt 5 i 6;

4. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4kV, SN 15kV, WN 110kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna, gazociągi). Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;

5. Przy lokalizacji zabudowy na terenach 17R. Z i 20R. Z konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia. Strefa oddziaływania w/w ropociągów obejmuje pas terenu po 15m w obie strony od osi gazociągów, zgod-

nie z rysunkiem planu. Lokalizacja zabudowy, infrastruktury technicznej oraz zadrzewień i zakrzewień w pasie terenu po 40m w obie strony od osi w/w gazociągów musi być zaopiniowana przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie;

6. Przy zagospodarowaniu terenu 2R. Z, 3R. Z, 4R. Z, 8R. Z, 13R. Z i 14R. Z - obowiązek uwzględnienia istniejących stanowisk archeologicznych. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 26, pkt 4;

7. Przy zagospodarowaniu terenów 3R.Z - 5R.Z, 8R.Z, 11R.Z - 13R.Z, 16 RZ, 17 RZ i 20R.Z (położonych w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych) ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 36 pkt 5 i 6).

8. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 18. Dla terenów lasów, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 ZL - pow. ok. 0,53ha,

2 ZL - pow. ok. 1,14ha,

3 ZL - pow. ok. 0,42ha,

4 ZL - pow. ok. 0,75ha,

5 ZL - pow. ok. 2,00ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów – 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 4 ZL i 5 ZL ustala się konieczność uwzględnienia istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV. Wszelkie działania z nią związane

należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;

6. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 19. Dla terenu zabytkowego parku podworskiego, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 ZPZ - pow. ok. 8,32ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – istniejący zabytkowy Zespół Podworski w Strachówku (murowany dwór oraz park z aleją dojazdową) wpisany (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Ciechanowie z dnia 30 sierpnia 1980r.) jako dobro kultury do Rejestru Zabytków Województwa Mazowieckiego pod numerem A-213);
2. Wszelkie działania inwestycyjne muszą być prowadzone w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i realizowane zgodnie z jego warunkami;
3. Konieczność ochrony zieleni parkowej i istniejących obiektów – murowany dwór parterowy z 1 poł. XIX w. (działka nr ewid. 17/13) oraz otaczający go park krajobrazowy z aleją dojazdową (obejmującą drzewa na działkach nr ewid. 17/13, 17/14, 17/15, 29/2, 29/3, 29/4, 29/5, 29/6, 29/7, 29/10, 30/3, 30/4, 30/5, 30/6, 30/7, 30/8, 30/9 i 140/2), systemem wodnym i nadrzeczными łęgami - jako przykład założenia dworskiego tego okresu;
4. Utrzymanie funkcji usługowo – produkcyjnej na działce nr 17/14, przy zachowaniu ustaleń w pkt 2;
5. Dopuszcza się realizację funkcji towarzyszącej, takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, mała architektura;
6. Możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych, przy zachowaniu ustaleń w pkt 2;
7. Dopuszcza się lokalizację funkcji usługowej o charakterze czasowym: pikniki, wystawy, kiermasze, pokazy, widowiska, spektakle, plenery itp.), bez możliwości realizacji trwałych, stałych obiektów kubaturowych i na warunkach uzgodnionych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
8. Przy zagospodarowaniu terenu ustala się konieczność uwzględnienia istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6 m od osi w/w linii, zgodnie z rysunkiem planu. W obszarze oddziaływania

w/w linii obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii 15kV;

9. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 20. Dla terenu wód powierzchniowych, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 WS - pow. ok. 1,08ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – fragment rzeki Płonki;
2. Możliwość lokalizacji obiektów i urządzeń technicznych związanych z gospodarką wodną;
3. Wszelkie działania inwestycyjne związane z rzeką muszą być poprzedzone pozwoleniem wodno-prawnym oraz być realizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi (w szczególności z ustawą Prawo ochrony środowiska), w porozumieniu i na warunkach Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej;
4. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 21. Dla terenów urządzeń melioracyjnych, oznaczonych symbolami:

1 WR - pow. ok. 0,37ha,

2 WR - pow. ok. 0,17ha,

3 WR - pow. ok. 0,25ha,

4 WR - pow. ok. 0,10ha,

5 WR - pow. ok. 0,67ha,

6 WR - pow. ok. 0,16ha,

7 WR - pow. ok. 0,33ha,

8 WR - pow. ok. 0,11ha,

9 WR - pow. ok. 0,10ha,

10 WR - pow. ok. 0,13ha,

11 WR - pow. ok. 0,10ha,

12 WR - pow. ok. 0,24ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - zachowanie i utrzymanie istniejących odkrytych rowów melioracyjnych;
2. 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 5 i 6.

3. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 22. Ustalenia dotyczące przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych w planie na cele komunikacji (KDZ, KDL, KDD i KDW) - patrz rozdział VI Komunikacja.

Rozdział III

Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego

§ 23. Wszelka zabudowa i zagospodarowanie terenu pod względem funkcjonalnym i przestrzennym powinna uwzględniać:

1. Wymagania ładu przestrzennego, urbanistyki i architektury;
2. Walory architektoniczne i krajobrazowe;
3. Wymagania ochrony przyrody;
4. Wymagania ochrony środowiska, zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia;
5. Walory ekonomiczne przestrzeni i prawo własności;
6. Wymagania przepisów szczegółowych i norm polskich, w szczególności dotyczących określenia odległości i warunków usytuowania elementów zagospodarowania terenu, w tym między innymi:
 - 1) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie;
 - 2) warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie.

Rozdział IV

Ochrona środowiska i przyrody

§ 24. W zakresie ochrony środowiska ustala się:

1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć (instalacji) mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych, nie związanych z funkcją danego obszaru, z wyłączeniem realizacji niezbędnych urządzeń komunikacyjnych, infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska;
2. Zakaz lokalizacji obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności usługowej mogącej powodować przekroczenia dopuszczalnych

poziomów hałasu i zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego poza terenem działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny.

3. Zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i do gruntu;
4. Obowiązek realizacji płyt obornikowych i zbiorników na gnojovicę maksymalnego gospodarstw prowadzących hodowlę zwierząt w celu ochrony przed zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i gruntowych;
5. 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;
6. Ochronę istniejących cieków wodnych i urządzeń melioracyjnych z zapewnieniem budowy przepustów pod projektowanymi drogami. Wszelkie działania związane z przebudową, przykryciem, przekroczeniem drogami lub liniowymi urządzeniami infrastruktury technicznej rowów należy przeprowadzać w porozumieniu i na warunkach zarządcy urządzeń melioracyjnych;
7. Zakaz usuwania, niszczenia i uszkodzania drzew, krzewów, zadrzewień i zakrzewień spełniających szereg funkcji ekologicznych;
8. Zasadę maksymalnego stosowania zadrzewień i zakrzewień na wyznaczonych planem terenach, w ich części biologicznie czynnej.
9. Konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia. Lokalizacja zadrzewień i zakrzewień w pasie terenu po 40,0m w obie strony od osi w/w gazociągów musi być zapiniowana przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie;
10. Obowiązek maksymalnego nasycania terenów zróżnicowaną roślinnością a w przypadku niezbędnej wycinki drzew - wprowadzanie nasadzeń, które zrekompensują ubytki w drzewostanie;
11. Stosowanie w nowych i przebudowywanych obiektach proekologicznych systemów ciepłych, które nie powodują emisji szkodliwych substancji do środowiska.
12. Ochronę istniejących lasów i gruntów leśnych.

§ 25. W zakresie ochrony i kształtowania systemu przyrodniczego ustala się:

1. Ochronę dębu szypułkowego (obwód ok. 300cm, wysokość ok. 22m) przy dworze, na terenie parku podworskiego, stanowiącej pomnik przyrody - Nr. Rej. Woj. 139/200/81, orzeczenie z dnia 2 grudnia 1981r.;
2. Ochronę alei dojazdowej (obejmującą drzewa na działkach nr ewid. 17/13, 17/14, 17/15, 29/2, 29/3, 29/4, 29/5, 29/6, 29/7, 29/10, 30/3, 30/4, 30/5, 30/6, 30/7, 30/8, 30/9 i 140/2) w drodze dojazdowej 06 KDD, stanowiącej fragment zespołu podworskiego;
3. Utrzymanie i rozbudowę systemu przyrodniczego w ramach terenów zieleni towarzyszącej innym funkcjom na poszczególnych terenach i działkach budowlanych - ogrody przydomowe i zieleń przydrożna;
4. Ochronę, utrzymywanie i uzupełnianie istniejących lasów, skupisk zieleni śródpolnej, przyzagrodowej i w rejonie cieków wodnych;
5. Utrzymanie istniejących rzek, cieków i otwartych rowów (oznaczonych w planie symbolem WR) wraz z towarzyszącą im zielenią jako elementów systemu przyrodniczego dla tego terenu;
6. 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;
7. Ochronę i otoczenie opieką starodrzewu (okazałych, starych drzew lub zespołów i grup drzew i krzewów o wysokiej wartości przyrodniczej i krajobrazowej, występujących np. przy zagrodach, drogach, ciekach wodnych itp.);
8. Zakaz wycinania starodrzewu z dopuszczeniem wycinki jedynie pod inwestycje liniowe infrastruktury technicznej lub ze względu bezpieczeństwa;
9. Przeznaczenie nieutwardzonej powierzchni terenu działek budowlanych na urządzenie zieleni: zadrzewienia, zakrzewienia, grupy zieleni, pojedyncze drzewa oraz zieleń niska.

Rozdział V

Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 26. W zakresie ochrony dóbr kultury ustala się:

1. Ochronę terenu istniejącego zabytkowego zespołu podworskiego w Strachówku - (murowany dwór oraz park z aleją dojazdową) wpisany (decyzja Wojewódzkiego Konserwa-

tora Zabytków w Ciechanowie z dnia 30 sierpnia 1980r.) jako dobro kultury do Rejestru Zabytków Województwa Mazowieckiego pod numerem A-213), oznaczonego w planie symbolem 1 ZPz;

2. Ochronę zieleni parkowej i istniejących obiektów – murowany dwór parterowy z I poł. XIX w. oraz otaczający go park krajobrazowy z aleją dojazdową, systemem wodnym i nadrzecznymi łęgami jako przykładu założenia dworskiego z tego okresu;
3. Wszelkie działania inwestycyjne dotyczące obiektów wymienionych w punkcie 1 i 2, należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w trybie i zakresie określonym w obowiązujących przepisach odrębnych;
4. Ochronę zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne na terenach: 15 RM, 3R.Z, 4R.Z, 8R.Z, 17R.Z i 20R.Z) określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerem właściwego stanowiska archeologicznego;

Na obszarze ww. stanowisk ustala się:

- a) Obowiązek uzyskania przez inwestora, od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków – przed wydaniem pozwolenia na budowę lub zgłoszenia właściwemu organowi – uzgodnienia wszelkich planowanych budów obiektów budowlanych, wiążących się z wykonywaniem prac ziemnych;
 - b) Obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;
 - c) Obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;
 - d) Przed rozpoczęciem badań archeologicznych wymagane jest uzyskanie od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków pozwolenia na ich prowadzenie.
5. Ochronę krzyży i figurek przydrożnych.

Rozdział VI

Kształtowanie przestrzeni publicznej

§ 27.1. Nadanie charakteru przestrzeni publicznej istniejącej alei dojazdowej (droga dojazdowa 06 KDD jako fragment istniejącego zabytkowego zespołu podworskiego w Strachówku) w powiązaniu z sąsiednimi terenami usługowo i mieszkaniowymi - poprzez modernizację nawierzchni, realizację chodników i oświetlenia.

2. Dopuszcza się możliwość realizacji w granicach terenów 1 ZPz funkcji usługowej o charakterze czasowym, takiej jak: pikniki, wystawy, kiermasze, pokazy, plenery, widowiska, spektakle itp.

3. Dopuszcza się możliwość kształtowania na terenach U i U.MN przestrzeni publicznych w powiązaniu z funkcją usługową.

Rozdział VII Komunikacja

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

1. KDZ - drogi zbiorcze klasy Z;
2. KDL - drogi lokalne klasy L;
3. KDD - drogi dojazdowe klasy D.

§ 29. Dla terenów dróg publicznych, ustala się:

1. Powiązanie komunikacyjnego z regionem poprzez powiązanie układu istniejących i planowanych dróg publicznych na terenie objętym planem: droga zbiorcza (01 KDZ w ciągu drogi wojewódzkiej nr 632), drogi lokalne (02 KDL i 03 KDL) oraz drogi dojazdowe (04 KDD – 011 KDD) z zewnętrznym układem komunikacyjnym (drogami krajowymi: nr 7,10 i 50);
2. Przeznaczenie na urządzenie dróg publicznych;
3. Pozostawienie przynajmniej 5% powierzchni terenu dróg jako terenu biologicznie czynnego;
4. Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego;
5. Tereny dróg muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi;
6. Drogi powinny być wyposażone w chodnik lub pobocza utwardzone;
7. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
8. Tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej muszą być wyposażone w tę kanalizację a zrzuty wód opadowych powinny posiadać urządzenia podczyszczające;

9. Przy zagospodarowaniu terenów dróg ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napowietrznych linii elektroenergetycznych, sieci wodociągowej, linii telekomunikacyjnej itp.), dróg, cieków wodnych i rowów melioracyjnych. Wszelkie działania z nimi związane należy wykonywać w porozumieniu i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;

10. Przy zagospodarowaniu terenów dróg 01 KDZ, 03 KDL, 04 KDD, 06 KDD, 07 KDD i 08 KDD, (położonych w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych) ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 36 pkt 5 i 6);

11. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 30. Dla terenu drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem 01 KDZ - pow. ok. 2,36 ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na urządzenie drogi publicznej o klasie zbiorczej (ulica jednojezdniowa klasy Z, z dwoma pasami ruchu);
2. Powiązanie komunikacyjne terenów miasta i gminy Płońsk z układem znajdujących się w sąsiedztwie dróg krajowych (drogi nr 7,10 i 50);
3. Zagospodarowanie terenu 01 KDZ o szerokości ok. 20m w liniach rozgraniczających, docelowo jako publicznej drogi zbiorczej klasy Z;
4. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 6 m;
5. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
6. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych, chodników, i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 31. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami:

02 KDL - pow. ok. 1,67ha,

03 KDL - pow. ok. 2,05ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na urządzenie dróg publicznych o klasie lokalnej (ulice jednojezdniowe klasy L, z dwoma pasami ruchu);

2. Wyznaczenie terenów umożliwiających adaptację istniejących dróg 02 KDL i 03 KDL jako dróg publicznych klasy L o szerokości 12 m, w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 6 m;
4. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
5. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych chodników i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 32. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych w planie symbolami:

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

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

06 KDD - pow. ok. 0,20ha,

07 KDD - pow. ok. 0,27ha,

08 KDD - pow. ok. 0,18ha,

09 KDD - pow. ok. 0,40ha,

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

011 KDD - pow. ok. 0,19ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów na urządzenie dróg publicznych o klasie dojazdowej (ulice jednojezdniowe klasy D, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie terenów umożliwiających adaptację istniejących dróg jako dróg publicznych klasy D o szerokości 10m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 5 m;
4. Wyposażenie dróg w chodniki lub pobocza utwardzone.

§ 33. Jako uzupełniającą sieć komunikacji drogowej terenu planu ustala się tereny dróg wewnętrznych, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem KDW. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 34. Dla terenów oznaczonych symbolami:

012 KDW - pow. ok. 0,08ha,

013 KDW - pow. ok. 0,10ha,

014 KDW - pow. ok. 0,14ha,

015 KDW - pow. ok. 0,08ha,

016 KDW - pow. ok. 0,31ha,

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

1. Przeznaczenie na utrzymanie i urządzenie dróg wewnętrznych o znaczeniu dojazdowym;
2. Wyznaczenie terenów z przeznaczeniem na realizację dróg wewnętrznych o szerokości 10m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Przy zagospodarowaniu terenu drogi 010KDW (położonej w zasięgu istniejących urządzeń melioracji wodnych) ustala się konieczność uwzględnienia ustaleń zawartych w § 36 pkt 5 i 6);
4. Droga 014 KDW, zakończona placem manewrowym o wymiarach 15 x 25m, zgodnie z rysunkiem planu;
5. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 4,5m;
6. Droga powinna być wyposażona w chodniki lub pobocza utwardzone;

§ 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 i 8m w liniach rozgraniczających. Dojazd do maksimum trzech działek budowlanych dopuszcza się drogą o szerokości 6m w liniach rozgraniczających.

Rozdział VIII

Infrastruktura techniczna

§ 36. Ustala się zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:

1. W oparciu o odpowiednie sieci istniejące i projektowane ustala się jako docelowe wyposażenie terenu w sieci:
 - a) wodociągową,
 - b) kanalizacji sanitarnej,
 - c) kanalizacji deszczowej,
 - d) elektroenergetyczną,
 - e) gazową,
 - f) telekomunikacyjną.
2. Utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, z możliwością jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
3. Planowane urządzenia infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, od istniejących w sąsiedztwie sieci, w gra-

nicach linii rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu z zarządcą ulic i pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych. W szczególnych przypadkach dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej na terenach nieprzeznaczonych na cele publiczne, po uprzednim uzyskaniu zgody i na warunkach ustalonych z właścicielem gruntu;

4. Realizacja poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej musi być poprzedzona wykonaniem kompleksowego projektu technicznego uwzględniającego wzajemne wymagane odległości między sieciami, który zakłada kompleksowe wyposażenie poszczególnych ulic (przewidziane w planie elementy infrastruktury technicznej, nawierzchnie, chodniki, oświetlenie) przekazywanych do użytkowania;
5. Wszelkie działania związane z przebudową i modernizacją urządzeń melioracyjnych (projekt i jego realizacja) na terenie objętym planem muszą być prowadzone w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych;
6. Dla terenów położonych w granicach zasięgu istniejących urządzeń melioracyjnych plan ustala:
 - 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 w Płońsku. Po zmianie sposobu użytkowania gruntów rolnych zmeliorowanych należy wystąpić o wykreślenie z ewidencji urządzeń melioracji szczegółowych powierzchni zajętych na cele pozarolnicze;
 - obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących odkrytych rowów odwadniających (w szczególności dotyczy to rowów: 1 WR - 5 WR);
 - zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do istniejących rowów otwartych w odległości mniejszej niż 1,50m od krawędzi rowu, a także zakazywania i uniemożliwiania przechodzenia przez ten obszar;

- zakaz lokalizowania zabudowy w odległości mniejszej niż 5 m od granicy rowu, zgodnie z rysunkiem planu.

7. Zaopatrzenie w wodę (w tym także dla celów przeciwpożarowych) z istniejącej w sąsiedztwie sieci wodociągowej, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci. Każda działka musi posiadać przyłącze wodociągowe umożliwiające pobór wody zgodny z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
8. Odprowadzenie ścieków poprzez planowaną w drogach sieć kanalizacji sanitarnej do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej w sposób zapewniający odprowadzenie ścieków sanitarnych w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i rodzaju zabudowy, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci;
9. Do czasu budowy sieci kanalizacyjnej dopuszcza się czasowo utylizację ścieków w oparciu o szczelne zbiorniki na ścieki z okresowym wywożeniem na oczyszczalnię ścieków, stosownie do odpowiednich przepisów odrębnych;
10. Możliwość realizacji indywidualnych lub zespołowych oczyszczalni przydomowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
11. Ścieki docelowo odprowadzane do miejskiej oczyszczalni ścieków w Płońsku lub innej wskazanej przez Wójta Gminy Płońsk;
12. Usuwanie odpadów stałych na wysypisko śmieci w sposób i na warunkach określonych indywidualnie przez gminne służby komunalne;
13. 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;
14. Gospodarka odpadami – konieczność segregacji odpadów w ramach poszczególnych działek (należy przewidzieć miejsca na pojemniki, związane z selektywną zbiórką odpadów) oraz zorganizowany ich wywóz na spełniające wymogi ochrony środowiska składowisko, w sposób zgodny z przepisami odrębnymi na zasadach określonych indywidualnie przez gminne służby komunalne;

15. Odprowadzenie wód opadowych docelowo do gminnego systemu kanalizacji deszczowej, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci;
16. Odprowadzanie wód opadowych z terenów dróg publicznych, parkingów i placów postojowych docelowo do sieci kanalizacji deszczowej;
17. 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);
18. Zrzuty wód deszczowych wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;
19. Dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług niepowodujących zanieczyszczenia wód opadowych - powierzchniowo w granicach działki, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Ilość wód deszczowych odprowadzanych do gruntu nie może przekroczyć jego chłonności a nadmiar musi być odprowadzony do sieci kanalizacji deszczowej lub w inny sposób, zgodnie z pkt 16;
20. Każda działka budowlana i budynek muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej w sposób umożliwiający pobór energii elektrycznej zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
21. Zaopatrzenie w energię elektryczną i oświetlenie ulic poprzez kablowe linie NN, zasilane z istniejących oraz nowych stacji transformatorowych, zgodnie z indywidualnymi warunkami właściwego zarządcy sieci;
22. Poprowadzenie planowanych linii niskiego napięcia NN w liniach rozgraniczających dróg (w porozumieniu z zarządcą drogi) a zasilanie obiektów odbywać się będzie poprzezzłącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki;
23. Możliwość lokalizacji nowej stacji transformatorowej 15/0,4kV na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1 U.P;
24. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia przebiegu istniejących linii elektroenergetycznych 15kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci. W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości 6m w obie strony od osi linii) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii;
25. Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu przebiegu istniejącej naporowej linii elektroenergetycznej 110kV wraz z obszarem ich oddziaływania, zgodnie z rysunkiem planu i w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci. W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości 19m w obie strony od osi linii) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii;
26. Jako rozwiązanie docelowe - realizacja nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako podziemne linie kablowe, w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie dróg publicznych;
27. 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;
28. Dopuszcza się realizację sieci gazowych średniego i niskiego ciśnienia, zgodnie z przepisami odrębnymi;
29. Możliwość zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci miejskiej na zasadach ustalonych z zarządcą w/w sieci;
30. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia. Strefa oddziaływania w/w ropociągów obejmuje pas terenu po 15m w obie strony od osi gazociągów, zgodnie z rysunkiem planu. Lokalizacja zabudowy, infrastruktury technicznej oraz zadrzewień i zakrzewień w pasie terenu po 40m w obie strony od osi w/w gazociągów musi być zapiniowana przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie;

31. Zabezpieczenie w łączy telekomunikacyjne z sieci administrowanych przez różnych operatorów - poprzez sieć kablową jako rozwiązanie docelowe i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
32. Zabezpieczenie awaryjnej łączności telefonicznej dla sytuacji szczególnych, dotyczących spraw obronności kraju i ochrony ludności;
33. Docelowo ustala się możliwość realizacji innych elementów infrastruktury technicznej, np. systemów światłowodowych.

Rozdział IX

Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenów

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

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

Rozdział X

Ustalenia końcowe

§ 38. Dla terenów objętych planem tracą moc ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk, obowiązujących przed uchwaleniem niniejszego planu i zatwierdzonych poniższymi uchwałami Rady Gminy Płońsk:

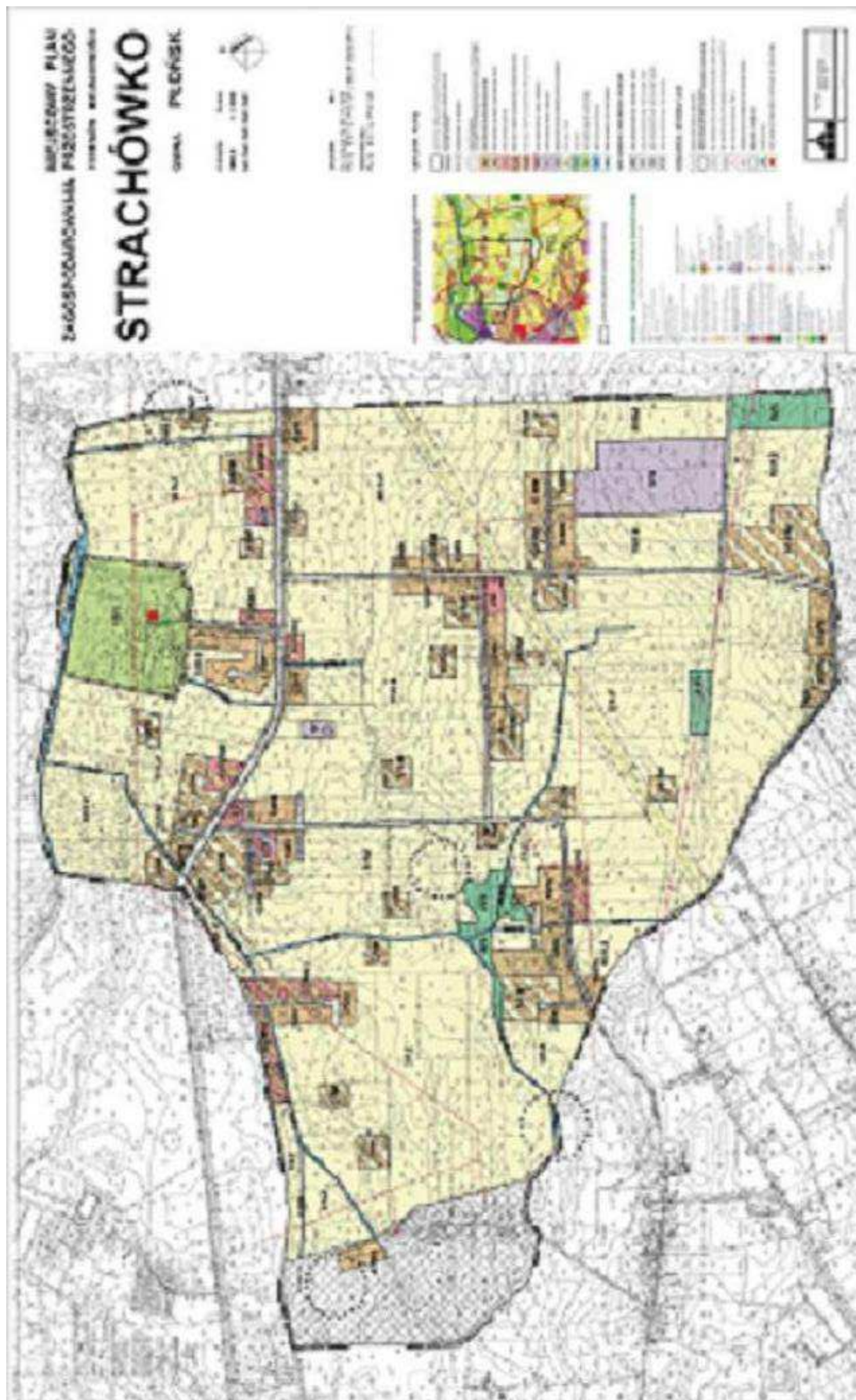
- uchwała nr XXXX/179/1998 z dnia 2 kwietnia 1998r.,
- uchwała nr XVIII/80/1999 z dnia 22 grudnia 1999r.,
- uchwała nr XL/197/2002 z dnia 22 marca 2002r.,
- uchwała nr XXII/132/2008 z dnia 29 sierpnia 2008r. w zakresie obejmującym tereny oznaczone w niniejszym planie symbolami 23 MN i 010 KDD.

§ 39. Dla terenów objętych planem zachowują ważność ustalenia zawarte w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, które stały się ostateczne do dnia wejścia w życie niniejszego planu.

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płońsk.

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

Przewodniczący Rady Gminy Płońsk:
Włodzimierz Kędzik



Przewodniczący Rady Gminy Płońsk:
Włodzimierz Kędzik

Załącznik nr 2
do uchwały nr XII/73/2011
Rady Gminy Płońsk
z dnia 30 sierpnia 2011r.

Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu
projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
Wykaz dotyczy: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
terenu miejscowości Strachówko w gminie Płońsk

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta sprawie rozpatrzenia wniosku		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do uchwały nr XII/73/2011 z dnia 30 sierpnia 2011r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.	10.	11.
1.	09.05.2011	Sławomir Jędrzejewski ul. Warszawska 48A 09-100 Płońsk	Przeznaczenie działki na cele budownictwa jedno lub wielorodzinne	98/2, 100/2	3R.Z	Uwzględniona dz. nr 98/2 posiada obowiązujący plan zagospodarowania	Nieuwzględniona dz. nr 100/2 działka położona dalej od zabudowań, nie posiada dostępu do drogi, konieczność tworzenia nowych dróg	Uwzględniona dz. nr 98/2 posiada obowiązujący plan zagospodarowania	Nieuwzględniona dz. nr 100/2 działka położona dalej od zabudowań, nie posiada dostępu do drogi, konieczność tworzenia nowych dróg	
2.	07.06.2011	Barbara Drogosz-Karpińska Strachówko 47 09-100 Płońsk	Zwiększyć obszar przeznaczony pod zabudowę o ok. 0,20 ha na dz. nr 29/10, a teren wzdłuż rowu przeznaczyć jako pas zieleni; Przeznaczyć dz. nr 108 pod budownictwo mieszkaniowe; Przeznaczyć dz. nr 109/2 w całości pod budownictwo mieszkaniowe	29/10, 108, 109/2	16R.Z 4M.N 5R.Z 12MN 12R.Z	Uwzględniona w całości dz. nr 109/2, 108 w części dz. nr 29/10 gdyż pozostała część działki położona jest na gruntach klasy III na które nie ma zgody na przeznaczenie na cele nierolne		Uwzględniona w całości dz. nr 109/2, 108w części dz. nr 29/10 gdyż pozostała część działki położona jest na gruntach klasy III na które nie ma zgody na przeznaczenie na cele nierolne		
3.	08.06.2011	Katarzyna Słiwka Strachówko 12 9-100 Płońsk	Przeznaczenie działek pod budownictwo mieszkaniowe	49, 50	3R.Z 8R.Z		Uwaga nieuwzględniona z powodu niezgodności z przeznaczeniem terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk		Uwaga nieuwzględniona z powodu niezgodności z przeznaczeniem terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk	
4.	08.06.2011	Paweł Tobolski Strachówko 1 09-100 Płońsk	Przeznaczenie działki pod budownictwo mieszkaniowe	31	3R.Z 8R.Z	Uwzględniona w części pozostała część nieuwzględniona, działka położona na terenie występowania wysokich wód gruntowych		Uwzględniona w części pozostała część nieuwzględniona, działka położona na terenie występowania wysokich wód gruntowych		
5.	09.06.2011	Rafał Trojanowski Strachówko 14 09-100 Płońsk	Przeznaczenie działek pod budownictwo mieszkaniowe	41/6, 44, 45, 46, 47, 43/9	3R.Z 9R.Z		Uwaga nieuwzględniona z powodu niezgodności z przeznaczeniem terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk		Uwaga nieuwzględniona z powodu niezgodności z przeznaczeniem terenu w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk	

Przewodniczący Rady Gminy Płońsk:
Włodzimierz Kędzik

Załącznik nr 3
do uchwały nr XII/73/2011
Rady Gminy Płońsk
z dnia 30 sierpnia 2011r.

Rozstrzygnięcie 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 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.), art. 7, ust 1 pkt 2 i 3 ustawy z 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001 Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 111, ust. 2, pkt 1 ustawy z 26 listopada 1998r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2003r. Nr 15, poz. 148 z późn. zm.) Rada Gminy Płońsk rozstrzyga, co następuje:

Lp.	Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej	Sposób realizacji		Zasady	Finansowania
		Forma: 1-zadania krótkookresowe, 2-zadania wieloletnie	Odpowiedzialni za realizację współpracujący: 1-wójt, burmistrz, prezydent; 2- wykonawca; 3- pracownik urzędu właściwy do spraw infrastruktury; 4- inne		
1.	2.	3.	4.	5.	6.
1.	Drogi publiczne	Wykup terenów	2	1,3,4	1,3,5
2.	Budowa	wodociągi	2	1,2,3	1,3,4,5
3.	Pozostałe	kanalizacja	2	1,2,3	1,3,4,5
4.		Gospodarka odpadami	2	1,2,3	1,3,4,5
5.		elektroenergetyka	2	4	5
6.		gazownictwo	2	4	5
7.					

Przewodniczący Rady Gminy Płońsk:
Włodzimierz Kędzik