

## 1734

### UCHWAŁA Nr V/33/2011

#### RADY GMINY PŁOŃSK

z dnia 9 lutego 2011 r.

#### w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Skarżyn.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 - tekst jednolity z późniejszymi zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Płońsk nr X/63/2007 z dnia 17 maja 2007r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Skarżyn, Rada Gminy Płońsk, po stwierdzeniu zgodności ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk” (uchwała Rady Gminy Płońsk nr III/17/2010 z dnia 29 grudnia 2010r.) postanawia, co następuje:

#### § 1.

##### Rozdział I Ustalenia ogólne

§ 1.1. Uchwała się Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego obejmujący teren miejscowości Skarżyn, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o łącznej powierzchni ok. 714ha.

§ 2.1. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) część graficzna planu, obejmująca rysunek planu w skali 1:2 000 i wyrys ze „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk (uchwała nr III/17/10 Rady Gminy Płońsk z dnia 29 grudnia 2010r. w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk”, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

2. Uchwała obejmuje ustalenia planu zawarte w treści uchwały, stanowiące tekst planu, który składa 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.

§ 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:
  - 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 6,0m<sup>2</sup>;
  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:
    - 1) nie polega na wytwarzaniu dóbr materialnych bezpośrednimi metodami przemysłowymi;
    - 2) nie powoduje przekroczenia żadnego z parametrów dopuszczalnego poziomu szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowanym terenem inwestycji, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska;
    - 3) nie jest źródłem uciążliwych lub szkodliwych odpadów;
    - 4) 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. terenie biologicznie czynnym - 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 10m<sup>2</sup>, oraz wodę powierzchniową na tym terenie;
19. proekologicznych systemach ciepłych - należy przez to rozumieć systemy ciepłe wykorzystujące: gaz ziemny lub płynny, olej opałowy niskosiarkowy, energię elektryczną, wiatrową, słoneczną, pompy ciepłe, biomasę itp.
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. parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźników intensywności zabudowy;
6. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
7. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
8. sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

9. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
10. stawek procentowych, na podstawie których ustala się jednorazową opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia planu.

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

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

§ 6.1. Rysunek planu obowiązuje w zakresie ustaleń:

- 1) granic obszaru objętego planem;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy terenów;
- 4) przeznaczenia terenów funkcjonalnych i terenów komunikacji określonych odpowiednio symbolami literowymi; MW, MN, RM, U, U.MN, U.KS, U.P, P, KS, R, RO, ZL, Z, ZP, ZPz, WS, WR, KDS, KDZ, KDL i KDD.

## 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 istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o średnim wskaźniku intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem MW;
2. tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem MN;
3. tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych o niskim wskaźniku intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem RM;
4. tereny usług o średnim wskaźniku intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem U;

5. teren usług i zabudowy mieszkaniowej o średnim wskaźniku zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem U.MN;
  6. teren usług oraz parkingów, obiektów i urządzeń obsługi komunikacji kołowej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem U.KS;
  7. tereny usług, składów, magazynów i produkcji o średnim wskaźniku intensywności zabudowy, oznaczone na rysunku planu symbolem U.P;
  8. teren składów, magazynów i produkcji o niskim wskaźniku intensywności zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem P;
  9. teren parkingów, obiektów i urządzeń obsługi komunikacji kołowej, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem KS;
  10. tereny upraw rolnych, oznaczone na rysunku planu symbolem R;
  11. teren upraw ogrodowych, oznaczony na rysunku planu symbolem RO;
  12. tereny lasów, oznaczone na rysunku planu symbolem ZL;
  13. teren zieleni nieurządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem Z;
  14. tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku planu symbolem ZP;
  15. teren zabytkowego parku podworskiego, oznaczony na rysunku planu symbolem ZPz;
  16. teren wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem WS;
  17. tereny rowów melioracyjnych, oznaczone na rysunku planu symbolem WR;
  18. teren drogi publicznej - droga ekspresowa klasy S, oznaczona na rysunku planu symbolem KDS;
  19. teren drogi publicznej – droga zbiorcza klasy Z, oznaczona na rysunku planu symbolem KDZ;
  20. tereny dróg publicznych – drogi klasy lokalnej klasy L, oznaczone na rysunku planu symbolem KDL;
  21. tereny dróg publicznych – drogi klasy dojazdowej klasy D, oznaczone na rysunku planu symbolem KDD.
- § 8. Dla terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- 1 MW - pow. ok. 0,52ha,
  - 2 MW - pow. ok. 0,80ha,
  - 3 MW - pow. ok. 0,56ha,
  - 4 MW - pow. ok. 1,00ha, ustala się:
1. Przeznaczenie podstawowe terenów na zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
  2. Dla terenu 4 MW dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
  3. Przeznaczenie uzupełniające – usługi podstawowe (jako uzupełnienie funkcji mieszkaniowej), realizowane jako wbudowane lub zespolone z bryłą budynku mieszkalnego.
  4. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących, takich jak; garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
  5. Wskaźnik intensywności zabudowy – maksimum 50% powierzchni działki;
  6. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej) oraz dystrybucji takich towarów jak: gaz, paliwa płynne i inne substancje niebezpieczne;
  7. Obsługę komunikacyjną poprzez istniejące drogi publiczne: drogi lokalne 03 KDL i 019 KDL oraz drogi dojazdowe 047 KDD i 048 KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
  8. Dla terenu 4 MW możliwość wydzielenia działek pod zabudowę jednorodziną, przy czym minimalną powierzchnię wydzielanej działki ustala się na 800m<sup>2</sup>, maksymalną powierzchnię wydzielanej działki na 1000m<sup>2</sup> a szerokość frontu działki minimum 20,0m, z zachowaniem tolerancji 20% w zależności od indywidualnych warunków;
  9. Zagospodarowanie 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
  10. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 i 10,0m od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z rysunkiem planu W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;

11. Dla terenu 3 MW nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0m od linii rozgraniczających terenu 1 ZPz, zgodnie z rysunkiem planu;
12. Przy zagospodarowaniu terenów 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. Przy zagospodarowaniu terenów 1 MW i 2 MW konieczność uwzględnienia istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6,0m. 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;
14. Przy zagospodarowaniu terenu 1 MW konieczność uwzględnienia istniejącej wewnętrznej stacji transformatorowej 15/0,4kV. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany lokalizacji w/w obiektu;
15. Przy zagospodarowaniu terenu 1 MW konieczność uwzględnienia istniejącego ujęcia wody ze strefą ochrony bezpośredniej, zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi (rozdział 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne - Dz.U. Nr 115, poz. 129 z późniejszymi zmianami);
16. Dopuszcza się możliwość rozbudowy, przebudowy oraz realizację nowych obiektów o wysokości maksimum 12,0m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu pokrycia, spadkach połaci dachowych do 45° i poziomie posadowienia posadzki parteru maksimum 0,6m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
17. Dla terenu 4 MW możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, z dachami o kącie nachylenia połaci 30-45° pokrytymi dachówką lub materiałami dachówko podobnymi, kalenicami na wysokości maksimum 10,0m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
18. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7,0m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego,
19. Potrzeby parkingowe należy realizować wyłącznie na terenie do którego inwestor posiada tytuł prawny;
20. Należy zapewnić minimalnie 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny;
21. Dla funkcji usługowych obowiązków zapewnienia jako minimum:
  - 1) 1 miejsce parkingowe na 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu,
  - 2) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
  - 3) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług innych,
  - 4) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,nie mniej jednak niż w ilości określonej w punktach: a, b lub c;
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. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych - o wysokości do 1,60m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50cm, wykonanych z trwałych materiałów;
24. Każda teren musi posiadać miejsce (np. jako wbudowane w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
25. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
26. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy wykonać z materiałów trwałych (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
27. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu prze-

strzennym, dla terenów 1 MW - 4 MW, ustala się w wysokości 25%.

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

1 MN - pow. ok. 3,50ha,  
2 MN - pow. ok. 0,88ha,  
3 MN - pow. ok. 0,51ha,  
4 MN - pow. ok. 4,12ha,  
5 MN - pow. ok. 1,37ha,  
6 MN - pow. ok. 0,78ha,  
7 MN - pow. ok. 0,76ha,  
8 MN - pow. ok. 0,87ha,  
9 MN - pow. ok. 1,17ha,  
10 MN - pow. ok. 1,07ha,  
11 MN - pow. ok. 0,38ha,  
12 MN - pow. ok. 0,25ha,  
13 MN - pow. ok. 1,32ha,  
14 MN - pow. ok. 1,33ha,  
15 MN - pow. ok. 3,23ha,  
16 MN - pow. ok. 1,04ha,  
17 MN - pow. ok. 1,01ha,  
18 MN - pow. ok. 3,45ha,  
19 MN - pow. ok. 1,06ha  
20 MN - pow. ok. 1,82ha  
21 MN - pow. ok. 0,70ha,  
22 MN - pow. ok. 0,79ha,  
23 MN - pow. ok. 1,83ha,  
24 MN - pow. ok. 0,86ha,  
25 MN - pow. ok. 1,27ha,  
26 MN - pow. ok. 0,97ha,  
27 MN - pow. ok. 5,16ha,  
28 MN - pow. ok. 0,41ha,  
29 MN - pow. ok. 0,57ha,  
30 MN - pow. ok. 2,02ha,  
31 MN - pow. ok. 3,60ha,  
32 MN - pow. ok. 4,02ha,  
33 MN - pow. ok. 4,18ha,  
34 MN - pow. ok. 2,71ha,  
35 MN - pow. ok. 2,60ha,  
36 MN - pow. ok. 3,06ha,

37 MN - pow. ok. 1,25ha,  
38 MN - pow. ok. 3,20ha,  
39 MN - pow. ok. 1,55ha,  
40 MN - pow. ok. 8,42ha,  
41 MN - pow. ok. 1,81ha,  
42 MN - pow. ok. 0,72ha,  
43 MN - pow. ok. 4,60ha,  
44 MN - pow. ok. 2,92ha,  
45 MN - pow. ok. 2,63ha,  
46 MN - pow. ok. 0,29ha,  
47 MN - pow. ok. 1,00ha,  
48 MN - pow. ok. 0,10ha,  
49 MN - pow. ok. 0,31ha,  
50 MN - pow. ok. 0,28ha,  
51 MN - pow. ok. 0,90ha,  
52 MN - pow. ok. 0,19ha,  
53 MN - pow. ok. 1,75ha,  
54 MN - pow. ok. 0,09ha,  
55 MN - pow. ok. 0,80ha,  
56 MN - pow. ok. 0,20ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenów na zabudowę mieszkaniową jednorodziną, o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
2. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących, 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. Zagospodarowanie 50% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej
5. Dopuszcza się możliwość lokalizacji usług nieuciążliwych jako wbudowanych lub zespolonych z bryłą budynku mieszkalnego;
6. Obsługę komunikacyjną poprzez układ dróg publicznych:
  - 1) istniejących: droga ekspresowa 01 KDS (w ciągu drogi krajowej nr 10), droga zbiorcza 02 KDZ (odcinek dotychczasowej drogi krajowej nr 50), drogi lokalne 03 KDL, 05 KDL, 012 KDL, 014 KDL, 018 KDL - 022 KDL i drogi dojazdowe 023 KDD, 032 KDD, 033 KDD, 038 KDD - 040 DD, 046 KDD, 047 KDD i 050 KDD

- 2) planowanych: drogi lokalne 04 KDL, 06 KDL - 011 KDL, 013 KDL, 015 KDL - 017 KDL, 020 KDL i drogi dojazdowe 024 KDD - 031 KDD, 034 KDD - 037 KDD, 041 KDD - 045 KDD, 048 KDD i 049 KDD;
7. Obsługę komunikacyjną działek budowlanych na terenie 4 MN poprzez istniejący na tym terenie układ dróg wewnętrznych, z możliwością jego korekty (przebieg dróg i ich szerokość w liniach rozgraniczających) oraz wydzieleniem nowych dróg wewnętrznych o szerokości minimum 8,0 m w liniach rozgraniczających,
8. Przy zagospodarowaniu terenów MN wyznaczonych pod zainwestowanie, położonych pomiędzy drogami a użytkami rolnymi, ustala się obowiązek zapewnienia dojazdu do tych terenów rolnych;
9. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem obiektów obsługi technicznej);
10. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalną powierzchnię wydzielanej działki ustala się na 800m<sup>2</sup>, maksymalną powierzchnię wydzielanej działki na 1500m<sup>2</sup> a szerokość frontu działki minimum 20,0m, z zachowaniem tolerancji 20% w zależności od indywidualnych warunków;
11. Nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg w odległości 5,0 i 10,0m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
12. Przy lokalizacji zabudowy na terenach: 8 MN, 9 MN, 11 MN, 12 MN, 13 MN i 15 MN, należy uwzględnić istniejącą aleję lipową stanowiącą pomnik przyrody - ok.135 sztuk lip drobnolistnych rosnących po obu stronach drogi 03 KDL, pomiędzy drogą 02 KDZ a terenem zespołu podworskiego 1 ZPz. Nieprzekraczalna linia zabudowy, od drogi 03 KDL w odległości 15,0m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
13. Dla terenów 35 MN, 37 MN, 43 MN, 47 MN i 53 MN nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 12,0m od granicy zwarteo kompleksu leśnego;
14. 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 10,0m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
15. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7,0m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
16. 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;
17. Przy zagospodarowaniu terenów 1 MN, 22 MN, 23 MN, 39 MN, 40 MN i 41 MN ustala się konieczność uwzględnienia napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6,0m 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;
18. Przy zagospodarowaniu terenów 31 MN - 34 MN i 55 MN ustala się konieczność uwzględnienia napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 19,0m w obie strony 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 110kV;
19. Lokalizacja zabudowy na terenach 1 MN i 31 MN - 34 MN i 55 MN (ze względu na wysoki poziom wód gruntowych) musi być poprzedzona badaniami gruntów;
20. Przy zagospodarowaniu terenów 1 MN, 31 MN - 34 MN, 46 MN i 55 MN należy uwzględnić istniejący otwarty rów melioracyjny (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 39 pkt 5 i 6). Dla terenów 1 MN i 46 MN nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0 m od granicy rowu. Dla terenów 31 MN - 34 MN i 55 MN nieprzekraczalna li-

- nia zabudowy w odległości 30,0m od granicy rowu, zgodnie z rysunkiem planu;
21. Przy zagospodarowaniu terenów 39 MN i 40 MN ustala się konieczność uwzględnienia istniejących stanowisk archeologicznych. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 30, pkt 4;
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 30m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług handlu,
  - 2) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
  - 3) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług innych,
  - 4) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,
- nie mniej jednak niż w ilości określonej w punktach: a, b lub c;
25. 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;
26. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych - o wysokości do 1,60m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50 cm, wykonanych z trwałych materiałów;
27. Dla terenów 1 MN, 31 MN - 34 MN, 46 MN i 55 MN linię ogrodzeń ustala się w odległości nie mniejszej niż 3,0m od krawędzi istniejącego rowu;
28. Każda działka musi posiadać miejsce (w ramach ogrodzeń poszczególnych działek lub jako lub osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placzykach 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 1 MN - 56 MN, ustala się w wysokości 25%.
- § 10. Dla terenów zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
- 1 RM - pow. ok. 0,37ha,
  - 2 RM - pow. ok. 0,92ha,
  - 3 RM - pow. ok. 1,81ha,
  - 4 RM - pow. ok. 0,61ha,
  - 5 RM - pow. ok. 0,50ha,
  - 6 RM - pow. ok. 0,77ha,
  - 7 RM - pow. ok. 0,88ha,
  - 8 RM - pow. ok. 0,55ha,
  - 9 RM - pow. ok. 0,47ha,
  - 10 RM - pow. ok. 0,34ha,
  - 11 RM - pow. ok. 0,31ha,
  - 12 RM - pow. ok. 0,64ha,
  - 13 RM - pow. ok. 0,74ha,
  - 14 RM - pow. ok. 0,99ha,
  - 15 RM - pow. ok. 0,14ha,
  - 16 RM - pow. ok. 0,35ha,
  - 17 RM - pow. ok. 0,52ha,
  - 18 RM - pow. ok. 0,65ha,
  - 19 RM - pow. ok. 0,15ha,
  - 20 RM - pow. ok. 0,79ha,
  - 21 RM - pow. ok. 0,32ha,
  - 22 RM - pow. ok. 0,33ha,
  - 23 RM - pow. ok. 0,48ha,
  - 24 RM - pow. ok. 0,32ha,
  - 25 RM - pow. ok. 0,79ha,
  - 26 RM - pow. ok. 0,50ha,
  - 27 RM - pow. ok. 0,24ha,
  - 28 RM - pow. ok. 0,30ha, 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 realizacji usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
  5. 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;
  6. 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;
  7. Nieprzekraczalną linię zabudowy od dróg w odległości 5,0 10,0m od linii rozgraniczających te tereny, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
  8. Obsługę komunikacyjną poprzez układ dróg publicznych:
    - 1) istniejących: droga ekspresowa 01 KDS (w ciągu drogi krajowej nr 10), droga zbiorcza 02 KDZ (odcinek dotychczasowej drogi krajowej nr 50), drogi lokalne 03 KDL, 05 KDL, 012 KDL, 014 KDL, 018 KDL - 022 KDL i drogi dojazdowe 023 KDD, 032 KDD, 033 KDD, 038 KDD - 040 DD, 046 KDD, 047 KDD i 050 KDD;
    - 2) planowanych: drogi lokalne 04 KDL, 06 KDL - 011 KDL, 013 KDL, 015 KDL - 017 KDL, 020 KDL i drogi dojazdowe 024 KDD - 031 KDD, 034 KDD - 037 KDD, 041 KDD - 045 KDD, 048 KDD i 049 KDD;
  9. 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 10,0m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
  10. Zabudowa gospodarcza i inwentarska może być realizowana jako wolnostojąca (1 kondygnacja o maksymalnej wysokości 7,0m), wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
  11. Przy zagospodarowaniu terenów 12 RM i 13 RM ustala się konieczność uwzględnienia istniejących stanowisk archeologicznych. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 30 pkt 4;
  12. Przy lokalizacji zabudowy na terenie 2 RM należy uwzględnić istniejący otwarty rów melioracyjny (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 39 pkt 5 i 6) - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 5,0 m od granicy w/w rowu;
  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 terenów 15 RM, 16 RM i 23 RM ustala się konieczność uwzględnienia napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 6,0m 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;
  15. Przy zagospodarowaniu terenów 27 RM i 28 RM ustala się konieczność uwzględnienia napowietrznej linii elektroenergetycznej WN 110kV - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 19,0m w obie strony 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 110kV;

16. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu.
17. 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);
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. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych - o wysokości do 1,60m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50cm, wykonanych z trwałych materiałów;
20. Dla terenu 2 RM linię ogrodzeń ustala się w odległości nie mniejszej niż 3,0m od krawędzi istniejącego rowu;
21. Każda działka musi posiadać miejsce (wbudowane w budynek, w ramach ogrodzeń poszczególnych działek, lub jako lub osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na oddzielnie oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
22. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów utwardzone materiałami trwałymi (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
23. Odstępuje się od ustalenia stawki procentowej, służącej naliczaniu opłat, wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.  
§ 11. Dla terenów usług, oznaczonych na rysunku planu symbolami:
  - 1 U - pow. ok. 0,41ha,
  - 2 U - pow. ok. 1,34ha,
  - 3 U - pow. ok. 0,61ha,
  - 4 U - pow. ok. 2,20ha,
  - 5 U - pow. ok. 0,36ha,
  - 6 U - pow. ok. 0,72ha,
  - 7 U - pow. ok. 0,87ha,
  - 8 U - pow. ok. 0,60ha,
  - 9 U - pow. ok. 0,30ha,
  - 10 U - pow. ok. 0,34ha,
  - 11 U - pow. ok. 0,59ha,
  - 12 U - pow. ok. 0,58ha, ustala się:
    1. Przeznaczenie podstawowe terenów na realizację usług w zakresie administracji, oświaty, kultury, gastronomii, handlu oraz rzemiosła o średnim 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 50% powierzchni działki;
    4. Dla terenu 8 U - utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej przebudowy, remontu i rozbudowy. Dla pozostałych terenów - zakaz realizacji funkcji mieszkaniowej;
    5. Zakaz lokalizowania usług uciążliwych i składowania jakichkolwiek odpadów;
    6. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska (za wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej);
    7. Obsługę komunikacyjną poprzez układ dróg publicznych:
      - 1) istniejących: droga ekspresowa 01 KDS (w ciągu drogi krajowej nr 10), droga zbiorcza 02 KDZ (odcinek dotychczasowej drogi krajowej nr 50), drogi lokalne 03 KDL, 05 KDL, 012 KDL, 014 KDL, 018 KDL - 022 KDL i drogi dojazdowe 023 KDD, 032 KDD, 033 KDD, 038 KDD - 040 DD, 046 KDD, 047 KDD i 050 KDD;
      - 2) planowanych: drogi lokalne 04 KDL, 06 KDL - 011 KDL, 013 KDL, 015 KDL - 017 KDL, 020 KDL i drogi dojazdowe 024 KDD - 031 KDD, 034 KDD - 037 KDD, 041 KDD - 045 KDD, 048 KDD i 049 KDD;
    8. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 0,10 ha;
    9. Zagospodarowanie minimum 15% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
    10. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w ro-

- zumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
11. Nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, od ulic i sąsiednich terenów w odległości 5,0 m lub 10,0 m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
  12. Przy lokalizacji zabudowy na terenie 4 U i 6 U, należy uwzględnić istniejącą aleję lipową stanowiącą pomnik przyrody (ok. 135 sztuk lip drobnolistnych rosnących po obu stronach drogi 03 KDL, pomiędzy drogą 02 KDZ a terenem zespołu podworskiego 1 ZPz. Nieprzekraczalna linia zabudowy, od drogi 03 KDL w odległości 15,0m od linii rozgraniczającej terenu, zgodnie z rysunkiem planu;
  13. Przy lokalizacji zabudowy na terenach 2 U i 10 U należy uwzględnić istniejące otwarte rowy melioracyjne 8 WR i 9 WR (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 39 pkt 5 i 6) - nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0m od granicy w/w rowu;
  14. Lokalizacja zabudowy na terenach 2 U i 10 U (ze względu na wysoki poziom wód gruntowych) musi być poprzedzona badaniami gruntów;
  15. 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;
  16. Realizację zabudowy usługowej o wysokości maksimum 12,0m (dla terenu 4 U maksimum 15,0m) 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.
  17. Zabudowa garażowa realizowana jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego, w tym także jako kondygnacje podziemne;
  18. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych;
  19. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
    - 1) 5 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług handlu,
    - 2) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
    - 3) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług innych,
    - 4) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,nie mniej jednak niż w ilości określonej w punktach: a, b lub c;
  20. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi”, z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
  21. 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;
  22. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych - o wysokości do 1,60m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50cm, wykonanych z trwałych materiałów;
  23. Dla terenów 2 U i 10 U linię ogrodzeń ustala się w odległości nie mniejszej niż 3,0m od krawędzi istniejącego rowu;
  24. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek lub zespolona z bryłą budynku usługowego, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
  25. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy wykonać z materiałów trwałych (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
  26. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów 1 U - 12 U, ustala się w wysokości 25%.

§ 12. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem;

1 U.MN - pow. ok. 3,50ha, ustala się:
    1. Przeznaczenie podstawowe terenu na realizację 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 drogi publiczne: istniejąca droga lokalna 03 KDL oraz planowana droga dojazdowa 041 KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
8. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym:
  - 1) minimalna powierzchnia wydzielanej działki pod zabudowę mieszkaniową powinna mieć nie mniej niż 1000m<sup>2</sup> a szerokość frontu działki minimum 20,0m;
  - 2) minimalna powierzchnia wydzielanej działki pod zabudowę usługową powinna mieć nie mniej niż 0,25ha a szerokość frontu działki minimum 25,0m;
9. Minimum 15% powierzchni działki budowlanej powinno pozostać jako biologicznie czynne;
10. Nieprzekraczalna linia zabudowy od istniejącej drogi lokalnej 03 KDL w odległości 10m, od planowanej drogi dojazdowej 041 KDD w odległości 5 m od linii rozgraniczających te tereny oraz w odległości 12,0m od granicy zwartego kompleksu leśnego, zgodnie z rysunkiem planu;
11. 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;
12. Realizację zabudowy usługowej, o wysokości do 2 kondygnacji naziemnych, maksymalnej wysokości 10,0 m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia i poziomie posadowienia posadzki parteru - maksimum 1,20m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
13. 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 10,0m nad poziom istniejącego terenu. Poziom posadowienia posadzki parteru - maksimum 0,60m nad poziom terenu przy wejściu do budynku;
14. Zabudowa garażowa i gospodarcza może być realizowana jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku mieszkalnego;
15. Teren należy traktować jako teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową, w rozumieniu przepisów ochrony środowiska, określających dopuszczalny poziom hałasu;
16. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;
17. 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);
18. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
  - 1) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług handlu,
  - 2) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
  - 3) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług innych,
  - 4) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,nie mniej jednak niż w ilości określonej w punktach: a, b lub c;

19. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi”, z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
  20. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych - o wysokości do 1,60m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50cm, wykonanych z trwałych materiałów;
  21. Każda działka musi posiadać miejsce (w ramach ogrodzeń poszczególnych działek lub jako lub osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na oddzielnie oznaczone pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
  22. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów utwardzone materiałami trwałymi (np. płyty chodnikowe, kostka brukowa);
  23. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 25%.

§ 13. Dla terenu usług oraz parkingów, obiektów i urządzeń obsługi komunikacji kołowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 U.KS - pow. ok. 0,24ha, ustala się:

    1. Przeznaczenie terenu na realizację usług oraz parkingów, obiektów i urządzeń obsługi komunikacji kołowej o niskim wskaźniku intensywności zabudowy;
    2. Zagospodarowanie terenu 1 U.KS realizowane łącznie z sąsiednim terenem w miejscowości Bońki (teren oznaczony symbolem 2 U.KS w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego „BOŃKI – BRODY”) - jako jeden obszar inwestycyjny;
    3. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
    4. Wskaźnik intensywności zabudowy dla zabudowy usługowej - maksimum 30% powierzchni działki;
    5. Zakaz wydzielania działek oraz wykonywania ogrodzeń;
    6. 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 w/w zabudowy;
7. Obsługę komunikacyjną poprzez układ dróg publicznych: planowana droga zbiorcza 02 KDZ (fragment istniejącej drogi krajowej nr 50) oraz drogi lokalne 03 KDL i 04 KDL;
  8. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0m od linii rozgraniczających dróg, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
  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. Realizację zabudowy usługowej o wysokości maksimum 15,0m od poziomu istniejącego terenu do najwyższego punktu pokrycia, nachyleniu połaci dachowych do 45° i poziomie posadowienia posadzki parteru maksimum 0,60m nad poziom terenu przy wejściu do budynku.
  11. Zabudowa garażowa realizowana jako wbudowana lub zespolona z bryłą budynku usługowego, w tym także jako kondygnacje podziemne;
  12. Zagospodarowanie minimum 15% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
  13. Konieczność zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych (parkingi, place postojowe, place manewrowe itp.) związanych z funkcjonowaniem obiektów usługowych oraz miejsc parkingowych dla pracowników;
  14. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
    - 1) 5 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług handlu,
    - 2) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
    - 3) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług innych,
    - 4) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,nie mniej jednak niż w ilości określonej w punktach: a, b lub c;

15. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi” z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
16. Zagospodarowanie minimum 15% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
17. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek lub zespolona z bryłą budynku usługowego, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
18. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
19. 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;
20. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 25%.

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

  - 1 U.P - pow. ok. 3,20ha,
  - 2 U.P - pow. ok. 2,69ha,
  - 3 U.P - pow. ok. 3,52ha,
  - 4 U.P - pow. ok. 1,77ha,
  - 5 U.P - pow. ok. 10,09ha,
  - 6 U.P - pow. ok. 12,70ha,
  - 7 U.P - pow. ok. 9,02ha,
  - 8 U.P - pow. ok. 12,10ha,
  - 9 U.P - pow. ok. 8,67ha, ustala się:
  1. Przeznaczenie terenów na realizację usług, składów, magazynów i produkcji o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
  2. Dla terenów 1 U.P - 5 U.P - utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
  3. Dla terenów 1 U.P, 3 U.P, 7 U.P - 10 U.P dopuszcza się możliwość lokalizacji funkcji mieszkaniowej dla właściciela działki;
4. Utrzymanie istniejących podziałów na działki budowlane oraz możliwość korekt i nowych podziałów nieruchomości zgodnie z ustaleniami planu;
5. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej, takich jak: garaże, miejsca postojowe dla samochodów, infrastruktura techniczna, budynki gospodarcze, dojścia, dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
6. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki;
7. Możliwość łączenia działek w jedną działkę budowlaną;
8. Wymagana lokalizacja inwestycji o niskiej wodochłonności, nowoczesnych technologiach i małą ilością odpadów i ścieków;
9. 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;
10. Możliwość podziału na działki budowlane, przy czym minimalna powierzchnia wydzielanej działki powinna mieć nie mniej niż 0,20ha a szerokość frontu działki minimum 30,0m;
11. Obsługę komunikacyjną poprzez układ dróg publicznych:
  - 1) istniejących: droga ekspresowa 01 KDS (w ciągu drogi krajowej nr 10), droga zbiorcza 02 KDZ (odcinek dotychczasowej drogi krajowej nr 50), drogi lokalne 03 KDL, 05 KDL, 014 KDL, 018 KDL, 019 KDL, drogi dojazdowe 023 KDD i 047 KDD oraz częściowo 032 KDD i 033 KDD;
  - 2) planowanych: drogi lokalne 04 KDL, 06 KDL – 012 KDL, 015 KDL – 017 KDL oraz w części drogi dojazdowe 032 KDD i 033 KDD;
12. Nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej dróg i sąsiednich terenów, zgodnie z rysunkiem planu. W pozostałych przypadkach obowiązują ustalenia zawarte w przepisach odrębnych;
13. Lokalizacja zabudowy na terenach 6 U.P – 9 U.P ze względu na wysoki poziom wód gruntowych musi być poprzedzona badaniami gruntów;

14. Dla terenów 8 U.P i 9 U.P nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 30,0 m od linii rozgraniczającej terenu rowu 3 WR - 5 WR, zgodnie z rysunkiem planu.
15. Przy zagospodarowaniu terenów 6 U.P – 9 U.P należy uwzględnić istniejące otwarte rowy melioracyjne (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 39 pkt 5 i 6) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości minimum 10,0m od granicy w/w rowu;
16. 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;
17. Przy lokalizacji zabudowy na terenach 2 U.P, 7 U.P, 8 U.P i 10 U.P konieczność uwzględnienia istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej 15kV wraz z obszarem jej oddziaływania (zgodnie z rysunkiem planu). W obszarze oddziaływania w/w linii (obejmującym pas terenu o szerokości 6,0m w obie strony od osi linii) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany;
18. Przy zagospodarowaniu terenu 5 U.P konieczność uwzględnienia istniejącej wewnętrznej stacji transformatorowej 15/0,4kV. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany lokalizacji w/w obiektu;
19. Możliwość lokalizacji nowej stacji transformatorowej 15/0,4kV na terenach U.P w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci;
20. Przy lokalizacji zabudowy na terenach 7 U.P, 8 U.P i 10 U.P konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia. Nieprzekraczalna linia zabudowy od w/w rurociągów w odległości 15,0 m od osi gazociągów, zgodnie z rysunkiem planu. Lokalizacja zabudowy, infrastruktury technicznej oraz zadrzewień i zakrzywień w pasie terenu po 40,0m w obie strony od osi w/w gazociągów musi być zaopiniowana przez Operatora Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Rembelszczyźnie;
21. Przy zagospodarowaniu terenów 8 U.P i 10 U.P konieczność uwzględnienia istniejących zespołów zieleni leśnej (tereny 6 ZL i 7 ZL);
22. Realizację zabudowy usługowej lub produkcyjnej o maksymalnej wysokości 12,0m od poziomu terenu do najwyższego punktu pokrycia i nachyleniu połaci dachowych do 45°;
23. Obowiązek zapewnienia w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny miejsc postojowych związanych z funkcją terenu;
24. Dla funkcji usługowych obowiązek zapewnienia jako minimum:
  - 1) 5 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług handlu,
  - 2) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
  - 3) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług innych,
  - 4) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,nie mniej jednak niż w ilości określonej w punktach: a, b lub c;
25. Miejsca postojowe dla samochodów należy zagospodarować jako „zielone parkingi” z nie mniej niż jednym drzewem na każde 4 miejsca postojowe;
26. 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;
27. Zagospodarowanie minimum 20% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
28. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych - o wysokości do 1,80m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50cm, wykonanych z trwałych materiałów;
29. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, na wydzielonych placach gospodarczych, z zapewnioną obsługą komunikacyjną) na pojemniki do selektywnej zbiórki odpadów;
30. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy wykonać z materiałów trwałych (płyty chodnikowe, kostka brukowa);

31. Do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się możliwość funkcjonowania istniejącej zabudowy;
32. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów 1 U.P - 9 U.P ustala się w wysokości 25%.

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

1 P - pow. ok. 2,04ha, ustala się:

  1. Przeznaczenie terenu na realizację składów, magazynów i produkcji o średnim wskaźniku intensywności zabudowy;
  2. Wskaźnik intensywności zabudowy - maksimum 50% powierzchni działki;
  3. Utrzymanie istniejącego zagospodarowania terenu, z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i budowy nowych obiektów zgodnie z ustaleniami planu;
  4. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
  5. Uciążliwość realizowanych funkcji w rozumieniu przepisów ochrony środowiska nie może wykraczać na sąsiednie tereny, w tym tereny zabudowy mieszkaniowej. Przy realizacji inwestycji należy uwzględnić przepisy odrębne, między innymi wynikające z sąsiedztwa ww. zabudowy;
  6. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących dróg publicznych:
    - droga zbiorcza 02 KDZ (w ciągu obecnej drogi krajowej nr 50),
    - drogi lokalne: 03 KDL, 018 KDL i 019 KDL, zgodnie z rysunkiem planu;
  7. Zagospodarowanie minimum 15% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
  8. Nieprzekraczalna linia zabudowy od drogi lokalnej: 03 KDL w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej terenu, 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. Obowiązek uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu przebiegu istniejących otwartych rowów melioracyjnych (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 39 pkt 5 i 6) nieprzekraczalna linia zabudowy w odległości 10,0m od terenu rowu 8 WR, zgodnie z rysunkiem planu;
11. Realizację zabudowy usługowej lub produkcyjnej o maksymalnej wysokości 12,0m od poziomego terenu do najwyższego punktu pokrycia i nachyleniu połaci dachowych do 45°;
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) 5 miejsc parkingowych na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług handlu,
  - 2) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 10 miejsc w obiektach gastronomii,
  - 3) 3 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 100m<sup>2</sup> pow. użytkowej usług innych,
  - 4) 3 miejsca parkingowe na każdych 10 zatrudnionych,nie mniej jednak niż w ilości określonej w punktach: a, b lub c;
15. Możliwość realizacji ogrodzeń od strony dróg publicznych - o wysokości do 1,80m, jako ażurowych, realizowanych w linii rozgraniczającej terenu, o wysokości części pełnej ogrodzenia maksimum 50cm, wykonanych z trwałych materiałów. Linię ogrodzeń w sąsiedztwie istniejących otwartych rowów melioracyjnych ustala się w odległości nie mniejszej niż 3,0m od ich krawędzi;
16. Obowiązek zapewnienia miejsca (jako wbudowanego w budynek lub jako osłonięte, zadaszone, 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, ustala się w wysokości 25%.

§ 16. Dla terenu parkingów, obiektów i urządzeń obsługi komunikacji kołowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1KS - pow. ok. 0,25ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - obiekty i urządzenia obsługi komunikacji kołowej z miejscami postojowymi dla samochodów;
2. Możliwość wydzielenia parkingu dla samochodów osobowych z obsługą komunikacyjną od publicznej drogi lokalnej 03 KDL;
3. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
4. Zagospodarowanie minimum 25% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
5. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy wykonać z materiałów trwałych (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
6. W zakresie odprowadzania wód opadowych z parkingów i placów postojowych – obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny, zgodnie z przepisami odrębnymi;
7. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 25%.

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

- 1 R - pow. ok. 21,76ha,
- 2 R - pow. ok. 9,62ha,
- 3 R - pow. ok. 8,50ha,
- 4 R - pow. ok. 13,73ha,
- 5 R - pow. ok. 34,70ha,
- 6 R - pow. ok. 2,21ha,
- 7 R - pow. ok. 10,14ha,

- 8 R - pow. ok. 23,30ha,
- 9 R - pow. ok. 8,33ha,
- 10 R - pow. ok. 12,25ha,
- 11 R - pow. ok. 50,41ha,
- 12 R - pow. ok. 16,50ha,
- 13 R - pow. ok. 7,41ha,
- 14 R - pow. ok. 7,04ha,
- 15 R - pow. ok. 31,80ha,
- 16 R - pow. ok. 7,70ha,
- 17 R - pow. ok. 2,10ha,
- 18 R - pow. ok. 5,69ha,
- 19 R - pow. ok. 19,20ha,
- 20 R - pow. ok. 18,60ha,
- 21 R - pow. ok. 1,46ha,
- 22 R - pow. ok. 1,49ha, 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) sieciowych elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa;
3. Przy zagospodarowaniu terenów 12 R, 15 R i 16 R - obowiązek uwzględnienia istniejących stanowisk archeologicznych. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 30, pkt 4;
4. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejących cieków wodnych, rowów melioracyjnych oraz sieci drenarskiej, zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 39, pkt 5 i 6 - w szczególności dotyczy to rowów: 7 WR, 8 WR, 11 WR -14 WR;
5. Przy zagospodarowaniu terenów ustala się konieczność uwzględnienia istniejących elementów infrastruktury technicznej (napo-

wietrzna linia elektroenergetyczna NN 0,4kV, SN 15 kV, WN 110 kV, sieć wodociągowa, linia telekomunikacyjna). Wszelkie działania z nimi 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.

§ 18. Dla terenu upraw ogrodniczych, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1RO - pow. ok. 1,50ha, ustala się:

1. Przeznaczenie - pod istniejące uprawy ogrodnicze;
2. Dopuszcza się lokalizację:
  - 1) terenów zieleni i ogródków działkowych,
  - 2) sieciowych elementów infrastruktury technicznej napowietrznej i podziemnej dla obsługi ludności i rolnictwa.
3. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność uwzględnienia istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15kV;
4. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1 ZL - pow. ok. 6,68ha,

2 ZL - pow. ok. 101,12ha,

3 ZL - pow. ok. 32,80ha,

4 ZL - pow. ok. 0,60ha,

5 ZL - pow. ok. 0,90ha,

6 ZL - pow. ok. 0,27ha,

7 ZL - pow. ok. 1,06ha,

8 ZL - pow. ok. 1,36ha,

9 ZL - pow. ok. 0,37ha,

10 ZL - pow. ok. 6,67ha, 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) urządzenia ciągów spacerowych i szlaków turystycznych;
- 3) lokalizację niezbędnych elementów liniowych infrastruktury technicznej;
- 4) utrzymanie istniejących oczek wodnych i łąk śródleśnych;

5. Przy zagospodarowaniu terenu 2 ZL obowiązek uwzględnienia istniejącego pomnika przyrody - w postaci dwóch dębów szypułkowych;

6. 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 zieleni nieurządzonej, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1 Z - pow. ok. 0,14ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu - zieleń nieurządzona (nawierzchnie trawiaste, krzewy i zadrzewienia)
2. Przy zagospodarowaniu terenu konieczność zachowania istniejącego zespołu zieleni wysokiej;
3. Możliwość realizacji połączenia komunikacyjnego pomiędzy drogami lokalnymi 018 KDL i 019 KDL, jako kontynuacji drogi dojazdowej 038 KDD;
4. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak; infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy;
5. 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 zieleni urządzonej, oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1 ZP - pow. ok. 0,18ha,

2 ZP - pow. ok. 0,36ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe - publiczna zieleń urządzona o charakterze zielonego skweru, parku z zielenią wysoką na obrzeżach i ogólnodostępnym, otwartym placem publicznym w części środkowej zespołu.
2. Dopuszcza się lokalizację w poziomie terenu funkcji usługowej o charakterze czasowym: pikniki, wystawy, kiermasze, pokazy, plenery, widowiska, spektakle itp.), bez możliwości realizacji trwałych, stałych

objektów kubaturowych i na warunkach uzgodnionych z właściwymi władzami samorządowymi;

3. Dopuszcza się realizację elementów towarzyszących funkcji podstawowej takich jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, ogrodzenia i mała architektura;
4. Zakaz realizacji usług uciążliwych;
5. Zakaz realizacji zabudowy kubaturowej;
6. Zakaz wydzielania działek i wykonywania ogrodzeń;
7. Możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych.
8. Wjazdy, wejścia, chodniki, place oraz miejsca postojowe dla samochodów należy utwardzić materiałami trwałymi (płyty chodnikowe, kostka brukowa);
9. Zagospodarowanie minimum 70% powierzchni działki budowlanej jako biologicznie czynnej;
10. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1 ZPZ - pow. ok. 6,58ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe – istniejący zabytkowy Zespół Podworski w Skarżynie (murowany dwór, park i warstwa kulturowa) wpisany (decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Ciechanowie z dnia 16 czerwca 1997r.) jako dobro kultury do Rejestru Zabytków Województwa Mazowieckiego pod numerem 245);
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 oraz możliwość wprowadzenia funkcji mieszkaniowej, przy zachowaniu ustaleń w pkt 2;
4. Dopuszcza się realizację funkcji towarzyszącej funkcji podstawowej, takiej jak: infrastruktura techniczna, dojścia i dojazdy, mała architektura;
5. 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;

6. Przy zagospodarowaniu terenu parku konieczność uwzględnienia istniejącego i funkcjonującego ujęcia i hydroforni, wraz ze strefami bezpośredniej i pośredniej ochrony sanitarnej, zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi (rozdział 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne – Dz.U. Nr 115, poz. 129, z późniejszymi zmianami);
7. Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić istniejące podziemne urządzenia melioracji wodnych (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 39 pkt 5 i 6);
8. Obsługę komunikacyjną poprzez układ istniejących dróg publicznych:
  - droga lokalna 03 KDL;
  - droga dojazdowa 047 KDD, zgodnie z rysunkiem planu;
9. Możliwość lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
10. Zakaz wydzielania działek;
11. Nie ma przesłanek do ustalenia stawki procentowej służącej ustaleniu opłat wynikających z art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

1 WS - pow. ok. 0,40ha, ustala się:

1. Przeznaczenie podstawowe terenu – fragment rzeki Żurawianki;
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.

§ 24. Dla terenów urządzeń melioracyjnych, oznaczonych symbolami:

1 WR - pow. ok. 0,22ha,

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

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

4 WR - pow. ok. 0,06ha,

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

6 WR - pow. ok. 0,07ha,

7 WR - pow. ok. 0,23ha,

8 WR - pow. ok. 0,56ha,

9 WR - pow. ok. 0,54ha,

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

11 WR - pow. ok. 0,15ha,

12 WR - pow. ok. 0,22ha,

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

14 WR - pow. ok. 0,35 ha, 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 § 39 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.

§ 25. Ustalenia dotyczące przeznaczenia i sposobów zagospodarowania terenów przeznaczonych w planie na cele komunikacji (KDS, KDZ, KDL i KDD) - patrz rozdział VII KOMUNIKACJA.

### Rozdział III

#### **Ochrona i kształtowanie ładu przestrzennego**

§ 26. 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.

§ 27. Ustala się następujące ogólne zasady kształtowania ładu przestrzennego;

1. Zachowanie utrwalonych elementów zagospodarowania przestrzennego, w tym układu drogowego i trwałej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i wymiany oraz uzupełnienia terenów w granicach wyznaczonych liniami rozgraniczającymi o brakujące elementy zagospodarowania, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w rozdziale II;
2. Zapewnienie ścisłego powiązania funkcjonalnego i komunikacyjnego wschodniego fragmentu miejscowości z przyległymi terenami usługowo - mieszkaniowymi w sąsiedniej miejscowości Bońki, poprzez układ istniejących i planowanych dróg publicznych;
3. Zapewnienie połączenia komunikacyjnego z regionem poprzez powiązanie układu dróg publicznych na terenie objętym planem z drogami krajowymi nr 7,10 i 50 oraz drogą powiatową nr 3057W poprzez planowany przebieg drogi nr 10 (droga ekspresowa 01 KDS) oraz drogę zbiorczą 02 KDZ;
4. Nową zabudowę należy kształtować w nawiązaniu do istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu, zachować ukształtowane linie zabudowy, nawiązywać gabarytami, formą, detalem architektonicznymi i kolorystyką do istniejących obiektów;
5. Sytuowanie budynków w odległości wyznaczonej na rysunku planu nieprzekraczalną linią zabudowy, a pozostałych obiektów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
6. Zachowanie skali i charakteru sąsiedniej zabudowy;
7. Możliwość kształtowania przestrzeni o charakterze ogólnodostępnym na terenach oznaczonych symbolami: 1 U.KS, 3 U – 12 U, 1 U.MN, 1 Z, 1 ZP i 2 ZP;
8. Przekształcenie wskazanych w planie terenów w kierunku zgodnym z jego ustaleniami;
9. Działania porządkujące w zakresie ujednolicenia elementów przestrzeni (wyposażenie i oświetlenie ulic, ogrodzenia, zieleń, mała architektura);

10. 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.
  11. 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;
  12. Obiekty i urządzenia na każdym terenie funkcjonalnym należy realizować w sposób zgodny z ustaleniami planu w zakresie warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy, przepisami określonymi dla poszczególnych terenów funkcjonalnych, przepisami odrębnymi i zasadami współżycia społecznego;
  13. Określa się zasady rozmieszczania reklam i znaków informacyjno-plastycznych:
    - 1) wyklucza się umieszczanie reklam w miejscach i w sposób zastrzeżony dla znaków drogowych lub w sposób utrudniający ich odczytanie oraz na elewacjach budynków w sposób zakłócający kompozycję architektoniczną elewacji;
    - 2) zakaz lokalizacji wolnostojących reklam w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
    - 3) zakaz realizacji w linii ogrodzenia reklam i znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni przekraczającej 2m<sup>2</sup> na jeden znak lub reklamę;
    - 4) zakaz lokalizacji reklam i znaków informacyjno-plastycznych na budynkach o powierzchni przekraczającej 2m<sup>2</sup> na jeden znak lub reklamę;
    - 5) reklama i znaki informacyjno - plastyczne na obiektach kubaturowych nie powinny utrudniać użytkowania obiektów i przestrzeni;
    - 6) lokalizacja wszelkich reklam oraz znaków informacyjno-plastycznych o powierzchni większej niż 0,5m<sup>2</sup> wymaga uzgodnienia z właściwymi organami Urzędu Gminy;
    - 7) właściciel reklamy lub znaku informacyjno-plastycznego zobowiązany jest do utrzymania go w należyтым stanie technicznym i estetycznym.
- Rozdział IV**  
**Ochrona środowiska i przyrody**
- § 28. W zakresie ochrony środowiska ustala się:
1. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć (instalacji) mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów odrębnych, niezwiązanych 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 gnojowicę maksymalnego gospodarstwach 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 infra-

struktury 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. Ochronę istniejących lasów i gruntów leśnych;
10. Obowiązek maksymalnego nasycania terenów zróżnicowaną roślinnością a w przypadku niezbędnej wycinki drzew - wprowadzanie nasadzeń rekompensujących ubytki w drzewostanie
11. Zakaz realizacji nowej zabudowy w odległości mniejszej niż 20,0m od granicy zwartego kompleksu leśnego;
12. Stosowanie w nowych i przebudowywanych obiektach proekologicznych systemów ciepłych, które nie powodują emisji szkodliwych substancji do środowiska;

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

1. Ochronę alei lipowej w drodze 03 KDL, stanowiącej pomnik przyrody – ok. 135 sztuk lip drobnolistnych rosnących po obu stronach drogi;
2. Utrzymanie i rozbudowę systemu przyrodniczego w ramach terenów zieleni towarzyszącej innym funkcjom na poszczególnych terenach i działkach budowlanych - ogrody przydomowe i zieleń przydrożna;
3. Utrzymanie istniejących rzek, cieków i otwartych rowów (oznaczonych w planie symbolem WR) wraz z towarzyszącą im zielenią jako elementów systemu przyrodniczego dla tego terenu;
4. 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;
5. Ochronę, utrzymywanie i uzupełnianie istniejących lasów, skupisk zieleni śródpolnej, przyzagrodowej i w rejonie cieków wodnych;
6. 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.);

7. Zakaz wycinania istniejących drzew, z dopuszczeniem wycinki jedynie pod inwestycje liniowe infrastruktury technicznej lub ze względu bezpieczeństwa;
8. 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

§ 30. W zakresie ochrony dóbr kultury ustala się:

1. Ochronę terenu zabytkowego zespołu podworskiego w Skarżynie (murowany dwór, park i warstwa kulturowa), wpisanego przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Ciechanowie (decyzja z dnia 16 czerwca 1997r.) jako dobro kultury do Rejestru Zabytków Województwa Mazowieckiego pod numerem 245), oznaczonego w planie symbolem 1 ZPz;
2. Ochronę alei lipowej w drodze 03 KDL jako elementu zespołu podworskiego w Skarżynie, stanowiącej jednocześnie pomnik przyrody – ok. 135 sztuk lip drobnolistnych rosnących po obu stronach drogi;
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 nr ewid. AZP: 49-60/1,1 i 49-60/2,3 na terenach: 39 MN, 40 MN, 12 RM, 13 RM, 12 R, 15 R, 16 R, 020 KDL, 038 KDD i 039 KDD) określonych na rysunku planu specjalnym symbolem i oznaczonych numerem właściwego stanowiska archeologicznego. Na obszarze ww. stanowisk ustala się:
  - 1) 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;
  - 2) Obowiązek uzgadniania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków poszukiwania, rozpoznawania i wydobywania kopalin oraz budowy urządzeń wodnych i regulacji wód;

- 3) Obowiązek przeprowadzenia (na koszt osoby fizycznej lub jednostki organizacyjnej zamierzającej finansować roboty budowlane) badań archeologicznych oraz wykonania ich dokumentacji;
  - 4) 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**

§ 31.1. Nadanie charakteru przestrzeni publicznej istniejącej alei lipowej (pomnik przyrody) w ciągu drogi lokalnej 03 KDL w powiązaniu z sąsiednimi terenami usługowymi - poprzez modernizację nawierzchni, realizację chodników i oświetlenia;

2. Utworzenie w granicach terenów 1 ZP i 2 ZP przestrzeni publicznej o charakterze zielonego skweru, parku z zielenią wysoką na obrzeżach i ogólnodostępnym, otwartym placem publicznym w części środkowej zespołu.

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

4. Dopuszcza się możliwość kształtowania na terenach U przestrzeni publicznych w powiązaniu z funkcją usługową.

#### Rozdział VII

#### **Komunikacja**

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

1. KDS - droga ekspresowa klasy S;
2. KDZ - drogi zbiorcze klasy Z;
3. KDL - drogi lokalne klasy L;
4. KDD - drogi dojazdowe klasy D.

§ 33. Dla terenów dróg publicznych, ustala się:

1. Przeznaczenie na urządzenie dróg publicznych;
2. Powiązanie komunikacyjnego z regionem poprzez powiązanie układu dróg publicznych na terenie objętym planem z drogami krajowymi nr 7, 10 i 50 oraz drogą powiatową nr 3057W, na bezkolizyjnych węzłach drogowych;

3. Planowany przebieg drogi ekspresowej 01 KDS w ciągu istniejącej drogi krajowej nr 10 (poszerzenie pasa drogowego);
4. Planowany nowy przebieg drogi krajowej nr 50 (droga główna ruchu przyspieszonego 02 KDGP w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miejscowości Bońki i Brody) - na odcinku od węzła „Siedlin” do miejsca włączenia w istniejącą drogę krajową nr 50 na terenie wsi Jeżewo;
5. Możliwość poprowadzenia w obrębie linii rozgraniczających elementów infrastruktury technicznej, które nie spowodują zmniejszenia trwałości obiektów drogowych i nie będą stanowić zagrożenia bezpieczeństwa ruchu drogowego (w tym oświetlenia ulicznego oraz hydrantów przeciwpożarowych);
6. Tereny dróg muszą być oświetlone w sposób właściwy dla klasy drogi;
7. Drogi powinny być wyposażone w chodnik lub pobocza utwardzone;
8. Zagospodarowanie terenu i kształtowanie nawierzchni ulic i chodników w sposób umożliwiający bezpieczne korzystanie osobom niepełnosprawnym ruchowo;
9. Docelowo wyposażenie w kanalizację deszczową. Tereny znajdujące się w zasięgu systemu kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej muszą być wyposażone w tę kanalizację a zrzuty wód opadowych powinny posiadać urządzenia podczyszczające;
10. 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;
11. Przy zagospodarowaniu terenów dróg 020 KDL, 038 KDD i 039 KDD - obowiązek uwzględnienia istniejących stanowisk archeologicznych. Wszelkie działania należy prowadzić w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków i w oparciu o ustalenia zawarte w § 30, pkt 4;
12. Przy zagospodarowaniu terenów dróg należy uwzględnić istniejące podziemne urządzenia melioracji wodnych (zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 39 pkt 5 i 6);

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

§ 34. Dla terenu drogi publicznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem:

01 KDS – pow. ok.4,65ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenu na urządzenie planowanej drogi publicznej o klasie ekspresowej (ulica dwujezdniowa klasy S, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości ok. 25,0m w liniach rozgraniczających (linia rozgraniczająca w/w drogi w odległości 40,0m od osi istniejącej drogi krajowej nr 10) na realizację przebiegu drogi publicznej o klasie ekspresowej wraz z planowanymi drogami serwisowymi do obsługi terenów przyległych;
3. W przypadku nie wykorzystania całości wyznaczonego terenu dla realizacji planowanej drogi ekspresowej 01 KDS plan ustala możliwość przeznaczenia pozostałego terenu na poszerzenie terenów przyległych;
4. Realizacja planowanej drogi 01 KDS w sposób zapewniający bezpieczne przejścia dla ludzi i zwierząt oraz lokalizację (w przypadku takiej konieczności) urządzeń ochrony środowiska – ekrany akustyczne i zieleń izolacyjna.

§ 35. Dla terenu drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu symbolem:

02 KDZ - pow. ok. 4,15ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na urządzenie drogi publicznej o klasie zbiorczej (ulica jednojezdniowa klasy Z, z dwoma pasami ruchu);
2. Zagospodarowanie terenu 02 KDZ o szerokości ok. 25,0m w liniach rozgraniczających (fragment istniejącej drogi krajowej nr 50 do miejsca włączenia w planowany odcinek drogi krajowej nr 50 (droga główna ruchu przyspieszonego KDGP) na terenie wsi Jeżewo, docelowo jako publicznej drogi zbiorczej klasy Z;
3. Szerokość jezdni powinna być nie mniejsza niż 6,0m;
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.

§ 36. Dla terenów dróg publicznych, oznaczonych symbolami:

03 KDL - pow. ok. 4,59 ha,

04 KDL - pow. ok. 0,06ha,

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

06 KDL - pow. ok. 0,26ha,

07 KDL - pow. ok. 0,26ha,

08 KDL - pow. ok. 0,15ha,

09 KDL - pow. ok. 0,32ha,

010 KDL - pow. ok. 0,41ha,

011 KDL - pow. ok. 0,46ha,

012 KDL - pow. ok. 0,27ha,

013 KDL - pow. ok. 0,95ha,

014 KDL - pow. ok. 0,55ha,

015 KDL - pow. ok. 1,40ha,

016 KDL - pow. ok. 0,60ha,

017 KDL - pow. ok. 1,41ha,

018 KDL - pow. ok. 1,09ha,

019 KDL - pow. ok. 0,86ha,

020 KDL - pow. ok. 1,01ha,

021 KDL - pow. ok. 1,99ha,

022 KDL - pow. ok. 0,72ha, ustala się:

1. Przeznaczenie na urządzenie dróg publicznych o klasie lokalnej (ulice jednojezdniowe klasy L, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie terenów z przeznaczeniem na realizację nowych dróg o szerokości 12,0m w liniach rozgraniczających (04 KDL, 06 KDL - 011 KDL, 013 KDL, 15 KDL - 17 KDL oraz część drogi 20 KDL), zgodnie z rysunkiem planu;
3. Wyznaczenie terenów umożliwiającego adaptację istniejących dróg (03 KDL, 05 KDL, 012 KDL, 014 KDL, 018 KDL, 021 KDL, 022 KDL i część 020 KDL) jako dróg publicznych klasy L o szerokości 12,0 m w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Wyznaczenie na przebiegu drogi 03 KDL, w miejscu skrzyżowania z drogami lokalnymi 018 KDL i 021 KDL terenu przeznaczonego na realizację małego ronda o średnicy zewnętrznej minimum 25,0m;



5. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości 6,0m w liniach rozgraniczających, umożliwiającego realizację drogi 014 KDL jako drogi publicznej klasy L, zgodnie z rysunkiem planu;
6. Zagospodarowanie terenu 019 KDL o szerokości 15,0 - 20,0m w liniach rozgraniczających, docelowo jako publicznej drogi lokalnej;
7. Na terenie drogi lokalnej 017 KDL (w miejscu jej poszerzenia przy skrzyżowaniu z drogą 015 KDL i w sąsiedztwie granicy gminy) możliwość lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4kV z miejscami postojowymi dla samochodów;
8. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 6,0m;
9. Ulica powinna umożliwiać prowadzenie komunikacji zbiorowej, z możliwością lokalizacji przystanków wyłącznie w zatokach przyjezdniowych;
10. Możliwość realizacji ścieżek rowerowych chodników i ciągów pieszo-rowerowych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

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

- 023 KDD - pow. ok. 0,06ha,
- 024 KDD - pow. ok. 0,26ha,
- 025 KDD - pow. ok. 0,44ha,
- 026 KDD - pow. ok. 0,05ha,
- 027 KDD - pow. ok. 0,41ha,
- 028 KDD - pow. ok. 0,05ha,
- 029 KDD - pow. ok. 0,26ha,
- 030 KDD - pow. ok. 0,05ha,
- 031 KDD - pow. ok. 0,06ha,
- 032 KDD - pow. ok. 1,02ha,
- 033 KDD - pow. ok. 0,72ha,
- 034 KDD - pow. ok. 0,45ha,
- 035 KDD - pow. ok. 0,50ha,
- 036 KDD - pow. ok. 0,68ha,
- 037 KDD - pow. ok. 0,26ha,
- 038 KDD - pow. ok. 1,26ha,
- 039 KDD - pow. ok. 1,03ha,
- 040 KDD - pow. ok. 0,82ha,
- 041 KDD - pow. ok. 1,08ha,
- 042 KDD - pow. ok. 0,43ha,

- 043 KDD - pow. ok. 0,70ha,
- 044 KDD - pow. ok. 0,31ha,
- 045 KDD - pow. ok. 0,35ha,
- 046 KDD - pow. ok. 0,60ha,
- 047 KDD - pow. ok. 0,68ha,
- 048 KDD - pow. ok. 0,10ha,
- 049 KDD - pow. ok. 0,67ha,
- 050 KDD - pow. ok. 1,24ha, ustala się:

1. Przeznaczenie terenów na urządzenie dróg publicznych o klasie dojazdowej (ulice jednojezdniowe klasy D, z dwoma pasami ruchu);
2. Wyznaczenie terenów z przeznaczeniem na realizację nowych dróg o szerokości 12,0m (024 KDD - 029 KDD, 041 KDD i 042 KDD) i 10,0m (030 KDD, 031 KDD, 034 KDD - 037 KDD, 040 KDD, 043 KDD - 045 KDD i 048 KDD - 050 KDD) w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
3. Wyznaczenie terenów umożliwiającego adaptację istniejących dróg jako dróg publicznych klasy D o szerokości 12,0m (033 KDD, 038 KDD i 039 KDD), 10,0 m (040 KDD, 050 KDD i część 032 KDD) i 8,0 m (046 KDD) w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
4. Adaptacja istniejącej drogi 047 KDD jako drogi publicznej klasy D o szerokości minimum 10,0m w liniach rozgraniczających;
5. Wyznaczenie pasa terenu o szerokości 6,0m w liniach rozgraniczających, umożliwiającego realizację drogi 023 KDD jako drogi publicznej klasy D, zgodnie z rysunkiem planu;
6. Wyznaczenie na przebiegu drogi 032 KDD (na odcinku wzdłuż drogi 02 KDZ) pasa terenu o szerokości ok. 16,0m, z linią rozgraniczającą w odległości 25,0 m od krawędzi jezdni drogi 02 KDZ;
7. Szerokość jezdni jako nie mniejszą niż 5,0m;
8. Wyposażenie dróg w chodniki lub pobocza utwardzone.

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

Rozdział VIII  
**Infrastruktura techniczna**

§ 39. 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:
  - 1) wodociągową,
  - 2) kanalizacji sanitarnej,
  - 3) kanalizacji deszczowej,
  - 4) elektroenergetyczną,
  - 5) gazową,
  - 6) telekomunikacyjną.
2. Utrzymanie istniejącego uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną, z możliwością jej modernizacji, rozbudowy i przebudowy;
3. Planowane urządzenia infrastruktury technicznej należy wykonywać jako podziemne, od istniejących w sąsiedztwie sieci, w granicach linii rozgraniczających ulic, w uzgodnieniu z zarządcą ulic i pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów odrębnych. W szczególnych przypadkach dopuszcza się sytuowanie urządzeń infrastruktury technicznej na terenach nie przeznaczonych na cele publiczne, po uprzednim uzyskaniu zgody i na warunkach ustalonych z właścicielem gruntu;
4. Realizacja poszczególnych urządzeń infrastruktury technicznej musi być poprzedzona wykonaniem kompleksowego projektu technicznego uwzględniającego wzajemne wymagane odległości między sieciami, który zakłada kompleksowe wyposażenie poszczególnych ulic (przewidziane w planie elementy infrastruktury technicznej, nawierzchnie, chodniki, oświetlenie) przekazywanych do użytkowania;
5. Wszelkie działania związane z przebudową i modernizacją urządzeń melioracyjnych (projekt i jego realizacja) na terenie objętym planem muszą być prowadzone w uzgodnieniu z właściwym zarządcą urządzeń melioracyjnych;
6. Dla terenów położonych w granicach zasięgu istniejących urządzeń melioracyjnych w ramach zadania inwestycyjnego „PGR Skarżyn” (tereny oznaczone symbolami: 1 MN, 3 MN - 22 MN, 46 MN, 2 RM, 3 RM, 6RM, 7 RM, 2 U - 4 U, 1 ZP, 03 KDL, 06 KDL - 013 KDL, 024 KDD - 031 KDD i 038 KDD plan ustala:
  - 1) na terenach, na których występują urządzenia melioracyjne, należy w projekcie budowlanym przewidzieć sposoby rozwiązania ewentualnych kolizji z istniejącym drenażem zapewniające jego dalsze prawidłowe funkcjonowanie;
  - 2) projekt budowlany planowanej inwestycji, przed wydaniem pozwolenia na budowę, winien być uzgodniony z Wojewódzkim Zarządem Melioracji i Urządzeń Wodnych w Warszawie, Oddział w Ciechanowie, Inspektorat WZMiUW w Płońsku.
  - 3) obowiązek zachowania i utrzymania drożności istniejących odkrytych rowów odwadniających (w szczególności dotyczy to rowów: 3 WR - 8 WR oraz 11 WR - 14 WR);
  - 4) 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;
  - 5) możliwość lokalizowania obiektów kubaturowych w odległości nie mniejszej niż 5,0m od granicy rowu (dla rowów 7 WR i 8 WR w odległości nie mniejszej niż 10,0m a dla rowów 3 WR - 6 WR w odległości nie mniejszej niż 30,0m od ich granicy), 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. Przy zagospodarowaniu terenów 1 MW i 1 ZPz konieczność uwzględnienia istniejących i funkcjonujących ujęć wody (na terenie 1 ZPz łącznie z hydrofornią) wraz ze strefami bezpośredniej i pośredniej ochrony sanitarnej, zgodnie z właściwymi przepisami odrębnymi (rozdział 2 ustawy z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne - Dz.U. Nr 115, poz. 129 z późniejszymi zmianami);
9. Odprowadzenie ścieków poprzez planowaną w drogach sieć kanalizacji sanitarnej do gminnego systemu kanalizacji sanitarnej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji, sposobu zagospodarowania i rodzaju zabudowy, na warunkach ustalonych z zarządcą sieci.

10. Do czasu budowy sieci kanalizacyjnej utylizacja ścieków poprzez realizację indywidualnych, bezodpływowych, okresowo opróżnianych zbiorników ścieków lub przydomowych oczyszczalni ścieków, stosownie do odpowiednich przepisów odrębnych;
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. Obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych w ramach terenu do którego inwestor posiada tytuł prawny. Do czasu realizacji gminnej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się tymczasowe studnie chłonne lub inne rozwiązania techniczne zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi (w tym zrzut ścieków opadowych do sieci kanalizacji ogólnospławnej);
17. 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;
18. Zrzuty wód deszczowych wyposażone w urządzenia podczyszczające na wylotach;
19. Każda działka budowlana i budynek muszą być podłączone do sieci elektroenergetycznej w sposób umożliwiający pobór energii elektrycznej zgodnie z funkcją i sposobem zagospodarowania działki;
20. Możliwość lokalizacji stacji transformatorowej 15/0,4 kV na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: 1 U.P, 3 U.P, 4 U.P i 6 U.P - 9 U.P oraz na terenie drogi lokalnej 017 KDL (w miejscu jej poszerzenia przy skrzyżowaniu z drogą 015 KDL i w sąsiedztwie granicy gminy);
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 poprzez złącza kablowe z układami pomiarowymi umieszczonymi w granicach działki;
23. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia przebiegu 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 6,0m w obie strony od osi linii) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii 15kV;
24. Konieczność uwzględnienia przy zagospodarowaniu terenu przebiegu istniejącej napowietrznej 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 19,0m w obie strony od osi linii) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usługowej, a zabudowę gospodarczą i garaże dopuszcza się po uzyskaniu pozytywnej opinii zarządcy sieci. Ustalenia niniejsze tracą moc z chwilą likwidacji lub zmiany przebiegu w/w linii 110kV;
25. Jako rozwiązanie docelowe - realizacja nowych odcinków sieci elektroenergetycznej jako podziemne linie kablowe, w liniach rozgraniczających wyznaczonych w planie dróg publicznych;

26. Każda działka budowlana i budynek muszą posiadać indywidualne lub zbiorcze źródła ciepła umożliwiające prawidłowe użytkowanie zgodne z funkcją i sposobem zagospodarowania działki, z zastosowaniem wysokosprawnych, proekologicznych rozwiązań. Zaleca się wykorzystanie energii elektrycznej, gazu lub oleju;
27. Przy zagospodarowaniu terenów konieczność uwzględnienia istniejących przesyłowych rurociągów gazowych wysokiego ciśnienia. Strefa oddziaływania w/w ropociągów obejmuje pas terenu po 16,0m w obie strony od osi gazociągów, zgodnie z rysunkiem planu. Lokalizacja zabudowy, infrastruktury technicznej oraz zadrzewień i zakrzywień 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;
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. Zabezpieczenie w łącza telekomunikacyjne z sieci administrowanych przez różnych operatorów - poprzez sieć kablową jako rozwiązanie docelowe i na zasadach ustalonych z zarządcą sieci;
31. Zabezpieczenie awaryjnej łączności telefonicznej dla sytuacji szczególnych, dotyczących spraw obronności kraju i ochrony ludności.
32. Docelowo ustala się możliwość realizacji innych elementów infrastruktury technicznej, np. systemów światłowodowych.

## Rozdział IX

### **Tymczasowe zagospodarowanie, urządzenie i użytkowanie terenów**

§ 40.1. Plan nie dopuszcza, innego niż jest to w nim określone, tymczasowego zagospodarowania, urządzenia 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**

§ 41. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płońsk.

§ 42. 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:

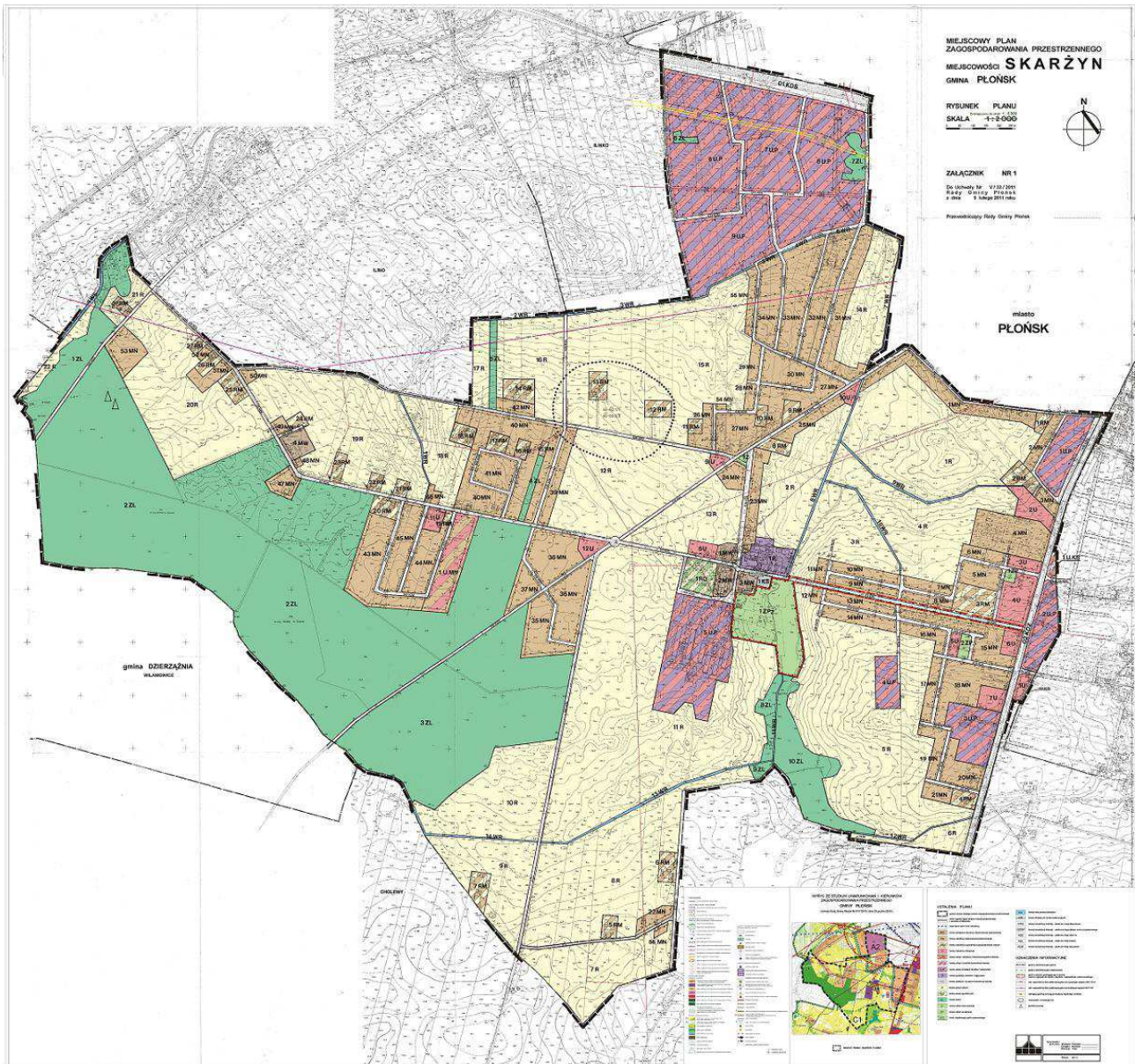
1. uchwała nr XL/179/1998 z dnia 2 kwietnia 1998r.,
2. uchwała nr XVIII/80/1999 z dnia 22 grudnia 1999r.,
3. uchwała nr XL/197/2002 z dnia 22 marca 2002r.,
4. uchwała nr XXXVII/217/2005 z dnia 29 czerwca 2005r.

§ 43. 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.

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

Przewodniczący Rady Gminy Płońsk:  
*Włodzimierz Kędzik*

Załącznik nr 1  
do uchwały nr V/33/2011  
Rady Gminy Płońsk  
z dnia 9 lutego 2011r.



Przewodniczący Rady Gminy Płońsk  
Włodzimierz Kędzick



Załącznik nr 2  
do uchwały nr V/33/2011  
Rady Gminy Płońsk  
z dnia 9 lutego 2011r.

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

L. p.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwagi	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia wniosku		Rozstrzygnięcie Rady Gminy załącznik do uchwały nr V/33/2011 z dnia 9 lutego 2011		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	07.06.2010	Jack Koperski Ilno 13 09-100 Płońsk	Przeznaczenie działek pod budownictwo mieszkaniowe i usługowe	Dz. nr 109, 200/3, 91, 86, 82/2, 65, 67, 68, 73	Przeznaczenie działki nr 82/2 w całości pod zabudowę mieszkaniową, działek nr 109, 200/3, 91, 86, 65 w części dla terenów położonych przy drogach pod zabudowę mieszkaniową, działek 67, 68 i 73 tereny upraw rolnych	109, 200/3, 91, 86, 65 w części 82/2 w całości	67, 68, 73 nieuwzględniona	109, 200/3, 91, 86, 65 w części 82/2 w całości	67, 68, 73 nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona dla dz. nr 67, 68 i 73 działki oddalone od zwartej zabudowy uwaga uwzględniona dla dz. nr 82/2, 109, 200/3, 91, 86, 65 dla części działek Przeznaczenie całych działek wiązało się z przeznaczeniem w całości pozostałych gruntów rolnych sąsiadujących z działką co na etapie zgłaszania uwag jest niemożliwe, gdyż ta część procedury odnosi się tylko do kwestii zawartych w uzgodnionym projekcie planu. Ponadto na działce nr 109 występują grunty klasy III na których zmianę przeznaczenie nie ma zgody w związku z tym te tereny pozostają jako teren upraw rolnych
2.	16.06.2010	Bożenna Tomczak, Joanna Tomczak Skarżyn ul. Akacjowa 6 09-100 Płońsk	Przeznaczenie całej działki pod budownictwo mieszkaniowe z usługami	56	Przeznaczenie części działki od strony drogi gminnej pod budownictwo mieszkaniowe, teren zabudowany przeznaczony pod zabudowę zagrodową, pozostała część działki jako teren upraw rolnych	Uwaga uwzględniona w części		Uwaga uwzględniona w części		Przeznaczenie całej działki wiązało się z przeznaczeniem w całości pozostałych gruntów rolnych sąsiadujących z działką co na etapie zgłaszania uwag jest niemożliwe, gdyż ta część procedury odnosi się tylko do kwestii zawartych w uzgodnionym projekcie planu.
3.	16.06.2010	Jack Koperski Ilno 13 09-100 Płońsk	Przeznaczenie działki pod budownictwo mieszkaniowe	109	Przeznaczenie części terenu położonego przy drogach pod zabudowę mieszkaniową i usługi, pozostała część działki jako teren upraw rolnych	Uwaga uwzględniona w części		Uwaga uwzględniona w części		Na działce występują grunty klasy III na których zmianę przeznaczenie nie ma zgody w związku z tym te tereny pozostają jako teren upraw rolnych
4.	22.06.2010	Jan Kopeć Skarżyn ul. Wyszogrodzka 40 09-100 Płońsk	Przeznaczenie działki pod budownictwo mieszkaniowe	274	Przeznaczenie części działki pod zabudowę mieszkaniową i zabudowę zagrodową, pozostała część działki jako teren upraw rolnych	Uwaga uwzględniona w części		Uwaga uwzględniona w części		Przeznaczenie całej działki pod budownictwo mieszkaniowe byłoby sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Przeznaczenie całej działki wiązało się z przeznaczeniem w całości pozostałych gruntów rolnych sąsiadujących z działką co na etapie zgłaszania uwag jest niemożliwe, gdyż ta część procedury odnosi się tylko do kwestii zawartych w uzgodnionym projekcie planu
5.	22.06.2010	Ludomir Turkowski Skarżyn ul. Wyszogrodzka 34 09- 100 Płońsk	Przeznaczenie działki pod budownictwo mieszkaniowe i usługi	271	Przeznaczenie części działki pod zabudowę mieszkaniową, pozostała część jako teren upraw rolnych	Uwaga uwzględniona w części		Uwaga uwzględniona w części		Przeznaczenie całej działki pod budownictwo mieszkaniowe byłoby sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przeznaczenie całej działki wiązało się z przeznaczeniem w całości pozostałych gruntów rolnych sąsiadujących z działką co na etapie zgłaszania uwag jest niemożliwe, gdyż ta część procedury odnosi się tylko do kwestii zawartych w uzgodnionym projekcie planu
6.	22.06.2010	Halina Jaskulska - Szacherska Skarżyn ul. Wyszogrodzka 36 09-100 Płońsk	Przeznaczenie całej działki pod budownictwo mieszkaniowe	272	Przeznaczenie części działki pod zabudowę mieszkaniową, pozostała część jako teren upraw rolnych	Uwaga uwzględniona w części		Uwaga uwzględniona w części		Przeznaczenie całej działki pod budownictwo mieszkaniowe byłoby sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przeznaczenie całej działki wiązało się z przeznaczeniem w całości pozostałych gruntów rolnych sąsiadujących z działką co na etapie zgłaszania uwag jest niemożliwe, gdyż ta część procedury odnosi się tylko do kwestii zawartych w uzgodnionym projekcie planu
7.	22.06.2010	Kazimiera Kowalska Skarżyn ul. Krańcowa 5 09-100 Płońsk	Przeznaczenie działki pod budownictwo mieszkaniowe	112/22	Działka pozostaje w całości jako teren upraw rolnych		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Brak możliwości zapewnienia obsługi komunikacyjnej dla wnioskowanego terenu
8.	23.06.2010	Janusz Mrozek Skarżyn ul. Płomska 12 09-100 Płońsk	Przeznaczenie działki pod budownictwo mieszkaniowe	355/1	Przeznaczenie części działki pod zabudowę mieszkaniową, pozostała część jako teren upraw rolnych	Uwaga uwzględniona w części		Uwaga uwzględniona w części		Przeznaczenie całej działki pod budownictwo mieszkaniowe byłoby sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przeznaczenie całej działki wiązało się z przeznaczeniem w całości pozostałych gruntów rolnych sąsiadujących z działką co na etapie zgłaszania uwag jest niemożliwe, gdyż ta część procedury odnosi się tylko do kwestii zawartych w uzgodnionym projekcie planu
9.	05.07.2010	Tomasz Konopka Sokolniki Nowe 1B 09-130 Baboszewo, Piotr Konopka Szerominek ul. Płomska 2 09-100 Płońsk	Przeznaczenie działek pod budownictwo rekreacyjne	316, 341	Działka pozostaje w całości jako teren upraw rolnych		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Działki znajdują się w znacznym oddaleniu od zabudowy na terenach podmokłych nie nadających się do zabudowania
10.	06.07.2010	Daniel Dublewski ul. Kwiatowa 9a 09- 100 Płońsk	Zmiana przeznaczenia części rolnej na mieszkaniową	257/2	Przeznaczenie części działki pod zabudowę mieszkaniową, usługową i zagrodową oraz teren zieleni urządzonej, pozostała część terenu jako teren upraw rolnych	Uwaga uwzględniona w części		Uwaga uwzględniona w części		Na działce występują grunty klasy III na których zmianę przeznaczenie nie ma zgody w związku z tym te tereny pozostają jako teren upraw rolnych
11.	08.07.2010	Krystyna Lewandowska Skarżyn ul. Aleja Lipowa 24 09-100 Płońsk	Przeznaczenie pod budownictwo mieszkaniowe	47	Działka pozostaje w całości jako teren upraw rolnych		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Działka zbyt wąska, niemożliwe zapewnienie obsługi komunikacyjnej w przypadku przeznaczenia tych gruntów pod budownictwo mieszkaniowe
12.	13.07.2010	Artur Mroczkowski Skarżyn ul. Aleja Lipowa 1 09-100 Płońsk	Przeznaczenie całej działki pod budownictwo mieszkaniowo-usługowe	354	Przeznaczenie części działki pod zabudowę mieszkaniową, usługową oraz teren zieleni urządzonej, pozostała część terenu pozostaje jako teren upraw rolnych	Uwaga uwzględniona w części		Uwaga uwzględniona w części		Przeznaczenie całej działki pod budownictwo mieszkaniowe byłoby sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przeznaczenie całej działki wiązało się z przeznaczeniem w całości pozostałych gruntów rolnych sąsiadujących z działką co na etapie zgłaszania uwag jest niemożliwe, gdyż ta część procedury odnosi się tylko do kwestii zawartych w uzgodnionym projekcie planu

13.	21.07.2010	Robert Wołoski ul. Mickiewicza 66/104 01-650 Warszawa	Likwidacja drogi 09 KDL (032KDD) Zmiana zapisu o możliwości wydzielenia działek o pow. 1000m2 Umieszczenie zapisu dopuszczenie funkcji mieszkaniowej dla właściciela nieruchomości	351	Przeznaczenie terenu pod usługi, składy magazynowe i produkcje. Dopuszczenie funkcji mieszkaniowej dla właściciela nieruchomości	Uwaga uwzględniona w części dotyczącej możliwości wydzielenia działek o pow. 1000m2 Umieszczenie zapisu dopuszczenie funkcji mieszkaniowej dla właściciela nieruchomości		Uwaga uwzględniona w części dotyczącej możliwości wydzielenia działek o pow. 1000m2 Umieszczenie zapisu dopuszczenie funkcji mieszkaniowej dla właściciela nieruchomości		Nie można zlikwidować projektowanej drogi 09 KDL ze względu na to, że jest ona konieczna do obsługi wydziałonych za dz. nr 351 terenów mieszkaniowych jak również terenów sąsiadujących oznaczonych symbolem 3MN
14.	22.07.2010	Kamil Łabędzki ul. Płocka 145 09-100 Płońsk	Wytyczenie drogi dojazdowej do dz. nr 7	7	Działka posiada dostęp do drogi od projektowanej drogi gminnej		uwaga nieuwzględniona		uwaga nieuwzględniona	Działka ma zapewnić dojazd poprzez zaprojektowaną drogę gminną w związku z tym wytyczenie nowego dojazdu jest bezzasadne
15.	12.08.2010	Teodozja Matusiewicz ul. Północna 9/20 09-100 Płońsk	Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową	110	Przeznaczenie części od strony drogi 018 KDL pod zabudowę mieszkaniową a od strony drogi 02 KDZ pod zabudowę usługową, pozostała część działki pozostaje jako teren upraw rolnych	Uwaga uwzględniona w części		Uwaga uwzględniona w części		Przeznaczenie całej działki wiązałoby się z przeznaczeniem w całości pozostałych gruntów rolnych sąsiadujących z działką co na etapie zgłaszania uwag jest niemożliwe, gdyż ta część procedury odnosi się tylko do kwestii zawartych w uzgodnionym projekcie planu.
16.	19.08.2010	Bożenna Tomczak, Joanna Tomczak Skarżyn ul. Akacjowa 6 09-100 Płońsk	Przeprojektowanie drogi tak aby przebiegała po dz. nr 56 Przeznaczenie części działki od strony drogi gminnej pod budownictwo mieszkaniowe	56	Zaprojektowanie drogi po części na dz. 56 a po części na działce sąsiedniej. Przeznaczenie części działki od strony drogi gminnej pod budownictwo mieszkaniowe, teren zabudowany przeznaczony pod zabudowę zagrodową, pozostała część działki jako teren upraw rolnych	Uwaga uwzględniona w części dotyczącej zabudowy		Uwaga uwzględniona w części dotyczącej zabudowy		Projektowana droga biegnąca po działce 56 o szerokości 7m i dz. nr 25 o szerokości 3 m proporcjonalnie do powierzchni działki
17.	07.10.2010	Bogdan Ryszewski Skarżyn ul. Wyszogrodzka 30 09-100 Płońsk	Likwidacja drogi 08KDL	269/2	Przeznaczenie części działki pod budownictwo mieszkaniowe, części pod budownictwo usługowe, części pod tereny usług produkcyjnych, składów i magazynów, pozostała część gruntów jako teren upraw rolnych	Uwaga uwzględniona w części		Uwaga uwzględniona w części		Projektowana droga 08KDL biegnąca po części działki, tak aby zapewnić obsługa pozostałych przeznaczonych terenów
18.	08.11.2010	Małgorzata Palmowska ul. Piaskowa 3 09-100 Płońsk	Przeznaczenie działki pod budownictwo mieszkaniowe	37	Przeznaczenie części działki pod budownictwo mieszkaniowe, pozostała część terenu pozostaje jako teren upraw rolnych	Uwaga uwzględniona w części		Uwaga uwzględniona w części		Uwaga uwzględniona dla części działki, gdyż przeznaczenie całej byłoby sprzeczne z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy
19.	08.11.2010	Marek Ciski ul. Kolbego 7/21 09-100 Płońsk	Przeznaczenie działki pod budownictwo mieszkaniowe	291	Przeznaczenie części działki od strony drogi 046 KDD pod budownictwo mieszkaniowe, pozostała część działki pozostaje jako teren upraw rolnych	Uwaga uwzględniona w części		Uwaga uwzględniona w części		Na działce występują grunty klasy III na których zmianę przeznaczenie nie ma zgody w związku z tym te tereny pozostają jako teren upraw rolnych
20.	12.11.2010	Jan Kopeć Skarżyn ul. Wyszogrodzka 40 09-100 Płońsk	Przeznaczenie części działki pod budownictwo mieszkaniowe Przesunicie drogi biegnącej po działce po równej części na działki ze sobą sąsiadujące	274	Przeznaczenie części działki pod budownictwo mieszkaniowe, pozostała część działki jako teren upraw rolnych projektowana droga w całości po działce nr 274	Uwaga uwzględniona w części dotyczącej budownictwa mieszkaniowego		Uwaga uwzględniona w części dotyczącej budownictwa mieszkaniowego		Przeznaczenie jeszcze większej części działki pod budownictwo mieszkaniowe byłoby sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, działka sąsiadna zbyt wąska żeby projektować na niej część drogi
21.	15.11.2010	Halina Jaskulska-Szacherska Skarżyn ul. Wyszogrodzka 36 09-100 Płońsk	Przeznaczenie całej działki pod budownictwo mieszkaniowe	272	Przeznaczenie części działki pod budownictwo mieszkaniowe, pozostała część działki jako teren upraw rolnych	Uwaga uwzględniona w części		Uwaga uwzględniona w części		Przeznaczenie całej działki pod budownictwo mieszkaniowe byłoby sprzeczne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Przeznaczenie całej działki wiązałoby się z przeznaczeniem w całości pozostałych gruntów rolnych sąsiadujących z działką co na etapie zgłaszania uwag jest niemożliwe, gdyż ta część procedury odnosi się tylko do kwestii zawartych w uzgodnionym projekcie planu

Przewodniczący Rady Gminy Płońsk:  
Włodzimierz Kędzick

Załącznik nr 3  
do uchwały nr V/33/2011  
Rady Gminy Płońsk  
z dnia 9 lutego 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

L.p.	Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej		Sposób realizacji		Zasady finansowania		
			Forma: 1-zadania krótkookresowe 2-zadanie wieloletnie	Odpowiedzialni za realizację współpracujący: 1-wójt, burmistrz, prezydent 2- wykonawca 3- pracownik urzędu właściwy do spraw infrastruktury 4- inne	Prognozowane źródła finansowania 1- dochody własne 2- dotacje 3- kredyty, pożyczki 4- obligacje komunalne 5- inne	Potencjalny udział innych inwestorów w finansowaniu zadania 1- właściciele nieruchomości 2- fundacje i organizacje wspomagające 3- inwestorzy zewnętrzni 4- inne	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	
1.	Drogi publiczne	Wykup terenów	2	1,3,4	1,3,5	x	
2.		Budowa	2	1,2,3	1,3,4,5	1,2,3	
3.	Pozostałe	wodociągi	2	1,2,3	1,3,4,5	1,2,3	
4.		kanalizacja	2	1,2,3	1,3,4,5	1,2,3	
5.		Gospodarka odpadami	2	1,2,3	1,3,4,5	1,2,3	
6.		elektroenergetyka	2	4	5	1,4	
7.		gazownictwo	2	4	5	1,4	

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

Przewodniczący Rady Gminy Płońsk:  
Włodzimierz Kędzick