

2019

SPORZĄDZIŁ:

WÓJT GMINY PŁOŃSK

UL. PUŁTUSKA 39
09-100 PŁOŃSK

OPRACOWANIE:

MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI
KIEROWNIK PRACOWNI

MGR INŻ. KATARZYNA ZANTONOWICZ
KOORDYNATOR PROJEKTU

MGR INŻ. URSZULA PIELACH-GEMZAŁA

MGR INŻ. MARTA POTOCKA

MGR INŻ. PAULINA STARCZEWSKA

INŻ. KAROLINA WYCZÓŁKOWSKA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI RAŻNIEWO - ETAP I



SUNBAR
SPÓŁKA Z O.O.

SIERPIEŃ 2019 r.

UCHWAŁA NR IX/85/2019
RADY GMINY PŁOŃSK
z dnia 27 września 2019 r.

w sprawie: uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
miejscowości Raźniewo – etap I

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 2019 r. poz. 506 ze zm.¹) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. 2018 r. poz. 1945 ze zm.²), w wykonaniu uchwały Nr X/69/2015 Rady Gminy Płońsk z dnia 12 grudnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Raźniewo, zmienionej uchwałą Nr IX/72/2019 Rady Gminy Płońsk z dnia 26 czerwca 2019 r., stwierdzając, że zapisy planu nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Płońsk” uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/248/2017 Rady Gminy Płońsk z dnia 18 sierpnia 2017 r., uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1
Zakres obowiązywania planu**

§1.

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Raźniewo – etap I, zwany dalej planem.

§2.

1. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu.
2. Rysunek planu w skali 1: 2000 stanowi załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowi załącznik nr 3 do niniejszej uchwały.

§3.

1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
 - 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) granice strefy wzdłuż linii elektroenergetycznej 110kV;
 - 5) granice strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej wraz z numerem stanowiska;
 - 6) ciągi zieleni do nasadzeń;
 - 7) kapliczki i krzyże przydrożne;
 - 8) wybrane odległości elementów zagospodarowania podane w metrach;
 - 9) symbole terenów.
2. Oznaczenia graficzne na rysunku planu niewymienione w ust. 1 są oznaczeniami o charakterze informacyjnym.

¹ Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz. U. z 2019 r. poz. 1309.

² Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz. U. z 2019 r. poz. 60, 235, 730, 1009.

Rozdział 2 Wyjaśnienie pojęć użytych w planie

§4.

Ileokroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **adaptacji budynków** – należy przez to rozumieć możliwość zachowania istniejących budynków w dotychczasowym użytkowaniu z dopuszczeniem ich remontu i przebudowy; rozbudowa, nadbudowa lub zmiana sposobu użytkowania tych budynków jest możliwa wyłącznie przy zachowaniu zgodności z ustaleniami planu dotyczącymi terenu, na którym te budynki są położone;
- 2) **budynkach istniejących** – należy przez to rozumieć budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu lub te, dla których wydano ostateczne pozwolenie na budowę przed dniem wejścia w życie planu;
- 3) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 0° do 12°;
- 4) **dachu spadzistym** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia głównych połaci dachowych powyżej 12°;
- 5) **miejscu do parkowania** – należy przez to rozumieć miejsce postojowe urządzone w poziomie terenu, w tym na podjazdach do garaży, oraz stanowiska w garażach;
- 6) **modernizacji** – należy przez to rozumieć wykonywanie robót budowlanych polegających na trwałym ulepszeniu, unowocześnieniu, zwiększeniu użyteczności lub podniesieniu standardu istniejącego obiektu budowlanego lub dostosowanie do przepisów szczególnych, a zwłaszcza przepisów przeciwpożarowych czy dostępności dla osób niepełnosprawnych; modernizacją może być: remont, przebudowa i rozbudowa, a w przypadku budynków również nadbudowa;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linie, wyznaczone na rysunku planu, ograniczające obszar, na którym dopuszcza się lokalizowanie budynków oraz określonych w ustaleniach planu rodzajów budowli nadziemnych; linie te mogą być przekroczone, o ile ustalenia szczegółowe planu tak stanowią i na warunkach ustalonych w planie. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą:
 - a) realizacji elementów termomodernizacji,
 - b) części podziemnych budynków, pod warunkiem, że nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu,
 - c) wykraczających poza obrys budynku, nie więcej niż 1,5 m, takich części budynków, jak: balkony, werandy, tarasy na gruncie, okapy i nadwieszenia dachu, schody zewnętrzne, rampy, o ile nie przekraczają one linii rozgraniczającej terenu,
 - d) obiektów małej architektury, wiat i altan,
 - e) infrastruktury technicznej;
- 8) **nadbudowie** – należy przez to rozumieć rodzaj budowy, w wyniku której powstaje nowa część istniejącego już obiektu budowlanego i zwiększają się jego parametry takie jak: wysokość, powierzchnia użytkowa i kubatura, ale nie zwiększa się powierzchnia zabudowy obiektu;
- 9) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które zostało ustalone jako jedyne lub przeważające na działce budowlanej, przy czym powierzchnia użytkowa obiektów o przeznaczeniu podstawowym nie może być mniejsza niż 60% powierzchni użytkowej wszystkich obiektów na działce budowlanej, a w odniesieniu do przeznaczenia o charakterze niekubaturowym nie mniejsza niż 60% powierzchni działki budowlanej;
- 10) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
- 11) **stróżówce** – należy przez to rozumieć tymczasowy obiekt budowlany o funkcji gospodarczej, mający maksymalnie jedną kondygnację nadziemną, niepodpiwniczony, o powierzchni użytkowej do 20 m² i całkowitej maksymalnej wysokości do 3,5 m;
- 12) **uciążliwościach** – należy przez to rozumieć emisje będące skutkiem działalności człowieka przekraczające standardy emisyjne i standardy jakości środowiska, takie jak wprowadzane do: powietrza, wody, gleby lub ziemi substancje i energie takie jak: ciepło, hałas, wibracje, pola elektromagnetyczne, jak również zanieczyszczenie ściekami i odpadami, przekraczające obowiązujące normy zawarte w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska;

- 13) **usługach nieuciążliwych** – należy przez to rozumieć budynki i lokale usługowe, w których prowadzona działalność nie zaliczana jest do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięcia, których uciążliwości zamykają się na terenie działki budowlanej lub w lokalu, w którym są wytwarzane;
- 14) **wskaźniku powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego zdefiniowanego w przepisach odrębnych z zakresu prawa budowlanego do powierzchni działki, wyrażony w procentach.

DZIAŁ II USTALENIA OGÓLNE

Rozdział 3

Ogólne zasady użytkowania, zagospodarowania i zabudowy obszaru objętego ustaleniami planu

§5.

Wyznacza się liniami rozgraniczającymi, określonymi na rysunku planu, następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania oznaczone odpowiednio symbolami terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami: **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczone symbolami: **MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-4, MNU-5, MNU-6**;
- 3) teren zabudowy przemysłowej i usługowej oznaczony symbolem: **PU-1**;
- 4) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami: **RM-1, RM-2, RM-3, RM-4, RM-5, RM-6, RM-7, RM-8, RM-9, RM-10**;
- 5) tereny rolnicze oznaczone symbolami: **R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, R-7, R-8, R-9**;
- 6) tereny rolnicze z możliwością zalesień oznaczone symbolami: **RL-1, RL-2, RL-3, RL-4**;
- 7) tereny zieleni naturalnej oznaczone symbolami: **ZN-1, ZN-2, ZN-3, ZN-4, ZN-5, ZN-6, ZN-7**;
- 8) tereny wód powierzchniowych oznaczone symbolami: **WS-1, WS-2, WS-3, WS-4, WS-5, WS-6, WS-7, WS-8, WS-9, WS-10, WS-11, WS-12, WS-13, WS-14, WS-15, WS-16, WS-17**;
- 9) teren drogi publicznej klasy drogi ekspresowej oznaczony symbolem: **KDS-1**;
- 10) tereny dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczone symbolami: **KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4**;
- 11) tereny dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczone symbolami: **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7, KDD-8, KDD-9**;
- 12) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami: **KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4**;
- 13) teren kolejowy oznaczony symbolem: **KK-1**;
- 14) tereny infrastruktury technicznej – gazociąg wysokiego ciśnienia oznaczone symbolami: **IT-1, IT-2**.

§6.

1. Wyznacza się tereny przeznaczone do rozmieszczenia inwestycji celu publicznego:

- 1) tereny wód śródlądowych oznaczone symbolami: **WS-1, WS-2, WS-3, WS-4, WS-5, WS-6, WS-7, WS-8, WS-9, WS-10, WS-11, WS-12, WS-13, WS-14, WS-15, WS-16, WS-17**, jako tereny przeznaczone do utrzymywania i regulacji cieków i zbiorników oraz innych urządzeń wodnych, a także urządzeń melioracji wodnych;
- 2) tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: **KDS-1, KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4, KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7, KDD-8, KDD-9**;
- 3) teren kolejowy oznaczony symbolem: **KK-1** jako teren przeznaczony pod budowę i utrzymywanie obiektów i urządzeń transportu publicznego;
- 4) tereny infrastruktury technicznej – gazociąg wysokiego ciśnienia oznaczone symbolami: **IT-1, IT-2** jako tereny przeznaczone pod budowę i utrzymywanie przewodów i urządzeń służących do przesyłania lub dystrybucji płynów, pary, gazów, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń.

2. Dopuszcza się realizację inwestycji celu publicznego na pozostałych terenach, na warunkach określonych w ustaleniach planu i przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

Rozdział 4 **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

§7.

Ustala się następujące zasady realizacji budynków na działkach budowlanych:

- 1) nakazuje się lokalizację nowo realizowanych budynków oraz rozbudowę budynków istniejących z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy określonych na rysunku planu oraz zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki budowlanej lub bezpośrednio przy granicy działki budowlanej w obszarach objętych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy na terenach oznaczonych symbolami: **RM-7, RM-8, RM-9, R-6 i MNU-5** przy zachowaniu ustaleń szczegółowych i zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 3) określa się geometrię dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych lub mieszkalno-usługowych: dachy płaskie lub spadziste dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych do 45°,
 - b) dla budynków gospodarczych, inwentarskich i garażowych: dachy płaskie lub spadziste dwuspadowe lub wielospadowe o pochyleniu głównych połaci dachowych do 45°,
 - c) dla budynków usługowych: dachy płaskie lub spadziste dwuspadowe lub wielospadowe o pochyleniu głównych połaci dachowych do 45°,
 - d) dla budynków zabudowy przemysłowej, składów i magazynów: dachy płaskie lub spadziste dwuspadowe o pochyleniu głównych połaci dachowych do 45°,
 - e) nakazuje się, by główne połacie dachu na jednym budynku miały jednakowy spadek;
- 4) określa się pokrycie dachów spadzistych: dachówką ceramiczną lub materiałami dachówkopodobnymi w paletcie kolorów naturalnych od brązu do ceglastej czerwieni i w odcieniach szarości;
- 5) kolorystyka elewacji powinna zawierać się w paletcie kolorów pastelowych od bieli do brązu oraz w odcieniach szarości.

Rozdział 5 **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu**

§8.

Na całym obszarze objętym planem zakazuje się realizacji inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko – zgodnie z przepisami obowiązującymi w dniu uchwalenia planu, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu komunikacji oraz budowy urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, jeżeli ich lokalizacja jest zgodna z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, prawa ochrony środowiska i z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§9.

Na całym obszarze objętym planem nakazuje się, by wszelkie uciążliwości wytwarzane przez inwestorów zamykały się na terenie działki budowlanej, na jakiej są wytwarzane i do której inwestor posiada tytuł prawny.

§10.

Na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizowania zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

§11.

1. W zagospodarowaniu terenów nakazuje się stosowanie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku zawartych w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska.
2. Wskazuje się następującą kwalifikację poszczególnych terenów w zakresie ochrony przed hałasem zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa ochrony środowiska:
 - 1) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4** ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych symbolami: **MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-4, MNU-5, MNU-6** ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) na terenach zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami: **RM-1, RM-2, RM-3, RM-4, RM-5, RM-6, RM-7, RM-8, RM-9, RM-10** ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 4) na terenach rolniczych oznaczonych symbolami: **R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, R-7, R-8, R-9**, ustala się dopuszczalne poziomy hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§12.

Na całym obszarze objętym planem dla istniejących urządzeń wodnych, w tym również urządzeń melioracyjnych obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.

§13.

1. Wyznacza się na rysunku planu lokalizację „ciągów zieleni do nasadzeń”.
2. W miejscach, w których wskazano lokalizację „ciągów zieleni do nasadzeń”, nakazuje się uwzględnianie tych ciągów w projektach zagospodarowania nowych inwestycji i wprowadzenie pasów roślinności izolacyjnej składającej się z nasadzeń drzew i krzewów.

Rozdział 6

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§14.

1. Wyznacza się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „granice strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej wraz z numerem stanowiska” i obejmuje ochroną stanowisko archeologiczne 49-61/45.
2. W obrębie wyżej wymienionej strefy grunt, na którym będą prowadzone roboty ziemne lub zmiany charakteru dotychczasowej działalności na terenie, podlega ochronie w oparciu o przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§15.

1. Wyznacza się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym „kapliczki i krzyże przydrożne” wybrane obiekty małej architektury.
2. Wyżej wymienione obiekty obejmuje się ochroną i ustala się nakaz ich zachowania w istniejącej lokalizacji.

Rozdział 7

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§16.

Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną szerokość frontu działki określa się w ustaleniach szczegółowych planu;
- 2) minimalną powierzchnię działki określa się w ustaleniach szczegółowych planu;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego – nie mniejszy niż 60°;
- 4) zasady i warunki, o których mowa w pkt 1)-3) nie dotyczą działek wydzielanych pod budowę urządzeń infrastruktury technicznej oraz pod drogi.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§17.

1. Ustala się układ komunikacji drogowej:
 - 1) podstawowy, obsługujący obszar planu i służący powiązaniom zewnętrznym tego obszaru: drogi publiczne oznaczone symbolami: **KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4, KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7, KDD-8, KDD-9**;
 - 2) uzupełniający: drogi wewnętrzne oznaczone symbolami: **KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4**;
 - 3) ponadlokalny, służący wyłącznie powiązaniom zewnętrznym – droga publiczna klasy drogi ekspresowej oznaczona symbolem **KDS-1**.

2. Dopuszcza się realizację, na terenach oznaczonych symbolami: **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-4, MNU-5, MNU-6, PU-1, KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7, KDD-8, KDD-9, KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4, KDS-1, IT-1, IT-2** zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, dróg publicznych oraz z zakresu ruchu drogowego:

- 1) ciągów pieszych;
- 2) dróg rowerowych, dróg dla rowerów, ścieżek rowerowych.

§18.

1. Dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych nakazuje się realizację dostępu do dróg publicznych bezpośrednio z dróg oznaczonych symbolami: **KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4, KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7, KDD-8, KDD-9** za pośrednictwem dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: **KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4** i dróg wewnętrznych innych niż wyznaczone na rysunku planu, realizowanych na zasadach określonych w §19.
2. Dla istniejących i nowo wydzielanych działek budowlanych na terenach rolniczych nakazuje się realizację dostępu do dróg publicznych bezpośrednio z dróg oznaczonych symbolami: **KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4, KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-7, KDD-8, KDD-9** i za pośrednictwem nie wyznaczonych na rysunku planu dróg polnych.
3. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na terenie **PU-1** z drogi oznaczonej symbolem **KDL-3** poprzez dojazdy realizowane przez teren **IT-1** przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi.
4. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na dotychczasowych warunkach.
5. Dopuszcza się obsługę komunikacyjną działek budowlanych na innych zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami.

§19.

1. Dopuszcza się realizację dodatkowych dróg wewnętrznych, poza wyznaczonymi na rysunku planu, na terenach oznaczonych symbolami: **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-4, MNU-5, MNU-6, PU-1, IT-1, IT-2**, zgodnie z ustaleniami planu i przepisami odrębnymi zakresu: prawa budowlanego.
2. Dla nowo wydzielanych dróg wewnętrznych, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące warunki, zasady i standardy zagospodarowania terenu:
 - 1) dopuszcza się wydzielanie działek pod drogi wewnętrzne o szerokości nie mniejszej niż 6 m na terenach oznaczonych symbolami: **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4, MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-4, MNU-5, MNU-6** oraz 10 m terenach oznaczonych symbolami: **PU-1, IT-1, IT-2**;
 - 2) nakazuje się realizację dróg wewnętrznych spełniających warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym pojazdów ratowniczo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
 - 3) dopuszcza się realizację dróg jako ciągów pieszo-jezdnych bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego.

§20.

Ustala się następujące warunki dotyczące minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, i sposób ich realizacji:

- 1) nakazuje się realizację miejsc do parkowania na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest inwestycja;
- 2) nakazuje się zapewnienie miejsc do parkowania w największej liczbie całkowitej, nie mniejszej niż 1, wynikającej z następujących wskaźników:
 - a) dla funkcji mieszkalnej: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
 - b) dla funkcji produkcyjnej, składowej i magazynowej: nie mniej niż 1 miejsce postojowe na każde 500 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, magazynów, składów,
 - c) dla funkcji usług handlu: nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni sprzedaży, przy czym sumaryczna liczba miejsc do parkowania nie może być mniejsza niż 3,
 - d) dla pozostałych funkcji usługowych: nie mniej niż 3 miejsca postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej usług;

- 3) nakazuje się realizację miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.

Rozdział 9

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§21.

1. Nakazuje się lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg publicznych przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych.
2. Dopuszcza się lokalizację sieci infrastruktury technicznej poza terenami przeznaczonymi na cele publiczne, a w szczególności na terenach dróg wewnętrznych, przy zachowaniu zgodności z ustaleniami szczegółowymi planu oraz przepisami z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.
3. Ustala się zaopatrzenie w infrastrukturę techniczną z zakresu zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, zaopatrzenia w gaz i energię elektryczną poprzez istniejące i nowo realizowane sieci oraz obiekty znajdujące się w obszarze planu w powiązaniu z zewnętrznym układem tych sieci zrealizowanym poza obszarem planu.

§22.

Ustala się zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) nakazuje się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia na warunkach zgodnych z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa energetycznego i prawa budowlanego;
- 2) nakazuje się zaopatrzenie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi w przyłączy elektroenergetyczne umożliwiające pobór energii elektrycznej w stopniu wystarczającym dla obsługi funkcji i sposobu zagospodarowania i zabudowy;
- 3) dopuszcza się wytwarzanie energii elektrycznej w ogniwach fotowoltaicznych poniżej 100 kW na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu: odnawialnych źródeł energii i prawa energetycznego;
- 4) zakazuje się lokalizacji mikroinstalacji i innych urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru;
- 5) dopuszcza się dostarczanie energii elektrycznej z innych źródeł, których stosowanie jest zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego, prawa ochrony środowiska i prawa energetycznego.

§23.

Ustala się zasady zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie obiektów budowlanych, na terenie objętym planem, z projektowanej sieci gazowej oraz dopuszcza się stosowanie rozwiązań indywidualnych wykorzystujących paliwa gazowe takie jak: gaz ziemny i gaz ciekły;
- 2) określa się minimalną średnicę nowo budowanych gazociągów na 32 mm, przy czym dopuszcza się zachowanie istniejących rozwiązań, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego;
- 3) nakazuje się realizację sieci gazowej i przyłączy do obiektów budowlanych oraz modernizację sieci gazowej zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, przy czym ustala się:
 - a) odległość zewnętrznej ścianki gazociągu lub rury ochronnej gazociągu od ogrodzenia – nie mniejszą niż 0,5 m,
 - b) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej nakaz lokalizacji szafek gazowych w linii ogrodzeń w taki sposób, by otwierane były na zewnątrz ogrodzenia.

§24.

Ustala się zasady zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę wszystkich obiektów budowlanych ze zbiorczej sieci wodociągowej;
- 2) ustala się, iż zaopatrzenie w wodę poszczególnych terenów objętych planem nastąpi poprzez rozbudowę sieci wodociągowej;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie istniejących indywidualnych lub lokalnych ujęć wody na potrzeby istniejących obiektów budowlanych;

- 4) dopuszcza się realizację ujęć na potrzeby ogólnodostępnych punktów czerpalnych, w tym studni awaryjnych;
- 5) dopuszcza się, do czasu realizacji sieci wodociągowej, budowę indywidualnych ujęć wody, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ustala się, że zbiorcza sieć wodociągowa będzie realizowana w sposób umożliwiający jej wykorzystanie do celów pożarowych;
- 7) ustala się zasilanie w wodę z wodociągu – z przewodów wodociągowych o średnicy nie mniejszej niż 80 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przyłączy, a także instalacji wodociągowych sytuowanych na działkach budowlanych.

§25.

Ustala się zasady odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków bytowych, komunalnych ze wszystkich obiektów budowlanych w systemie rozdzielczym do zbiorczej sieci kanalizacyjnej;
- 2) ustala się średnicę przewodów sieci kanalizacji sanitarnej – nie mniej niż 180 mm, przy czym nie dotyczy to średnic przewodów sieci i instalacji tłocznych, średnic przewodów przyłączy, a także instalacji kanalizacyjnych sytuowanych na działkach budowlanych,
- 3) do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacyjnej, dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do zbiorników bezodpływowych i przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa budowlanego i z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 4) ustala się odprowadzanie ścieków przemysłowych do urządzeń kanalizacyjnych zakładu, w którym są produkowane lub do zbiorczej sieci kanalizacyjnej na zasadach określonych w przepisach odrębnych z zakresu: prawa wodnego oraz zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków;
- 5) ustala się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na teren, do którego inwestor posiada tytuł prawny, przez infiltrację do ziemi lub do zbiorników retencyjnych lokalizowanych na działkach budowlanych z zastrzeżeniem pkt. 6), 7);
- 6) wprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do wód lub do ziemi należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa wodnego oraz prawa ochrony środowiska;
- 7) dopuszcza się dotychczasowy sposób odprowadzania wód opadowych i roztopowych dla istniejących obiektów budowlanych i dla aktualnego zagospodarowania, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego i ochrony środowiska.

§26.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

- 1) nakazuje się, by budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi posiadały źródła dostarczania ciepła w stopniu wystarczającym dla prawidłowego użytkowania zgodnego z funkcją;
- 2) dopuszcza się dostarczanie ciepła do budynków z nowo realizowanej sieci gazowej oraz z indywidualnych źródeł ciepła z wykorzystaniem paliw płynnych, a w szczególności: gazu ziemnego, oleju opałowego o niskiej zawartości siarki, gazu płynnego, a także energii elektrycznej, odnawialnych źródeł energii o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej poniżej 100 kW z wyjątkiem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru;
- 3) dopuszcza się stosowanie innych nośników energetycznych zapewniających standardy emisji dopuszczone w przepisach odrębnych z zakresu prawa ochrony środowiska.

§27.

Dopuszcza się lokalizację stacji bazowych telefonii komórkowej i innych inwestycji z zakresu telekomunikacji na całym obszarze planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa telekomunikacyjnego, prawa budowlanego oraz przepisami z zakresu ochrony gruntów rolnych i leśnych.

§28.

Nakazuje się realizację gospodarowania odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu gospodarowania odpadami oraz z zakresu utrzymania czystości i porządku w gminach, przy czym:

- 1) w zakresie magazynowania odpadów – dopuszcza się wyłącznie wstępne magazynowanie odpadów przez ich wytwórcę;

- 2) na całym obszarze objętym planem zakazuje się lokalizacji składowisk odpadów oraz obiektów służących przetwarzaniu odpadów.

Rozdział 10

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§29.

1. Wyznacza się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym: „granice strefy wzdłuż linii elektroenergetycznej 110kV”, tereny, w obrębie których:
 - 1) nakazuje się realizację prac budowlanych i zmian zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu: prawa energetycznego i prawa budowlanego;
 - 2) zakazuje się sadzenia drzew pod linią i w odległości 6,5 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu fazowego.
2. Wskazuje się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym informacyjnym: „granice stref kontrolowanych gazociągów wysokiego ciśnienia”, tereny, w obrębie których nakazuje się realizację prac budowlanych i zmian zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.
3. Po zrealizowaniu sieci gazowej, przy lokalizacji ogrodzeń nakazuje się zachowanie odległości nie mniejszej niż 0,5 m od zewnętrznej ścianki gazociągu lub rury ochronnej gazociągu.
4. Wyznacza się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym: „granice strefy konserwatorskiej ochrony archeologicznej wraz z numerem stanowiska”, teren, w obrębie którego obowiązują zapisy §14.
5. Wskazuje się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym informacyjnym: „granica terenu zamkniętego” tereny, w obrębie których nakazuje się realizację prac budowlanych i zmian zagospodarowania z uwzględnieniem przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.
6. Wskazuje się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym informacyjnym: „granice strefy ograniczeń w zagospodarowaniu obszarów położonych w sąsiedztwie terenu kolejowego”, teren, w obrębie którego obowiązują wszelkie ustalenia, nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.
7. Wskazuje się, na rysunku planu, oznaczeniem graficznym informacyjnym: „orientacyjny przebieg granic gruntów zmeliorowanych” tereny w obrębie których dla istniejących urządzeń wodnych, a w szczególności urządzeń melioracyjnych obowiązują wszelkie zakazy, nakazy i ograniczenia zawarte w przepisach odrębnych z zakresu prawa wodnego.
8. Dopuszcza się zachowanie, istniejących w dniu wejścia w życie planu, działek i zagospodarowanie ich zgodnie z przeznaczeniem określonym w planie.
9. Dopuszcza się zabudowę na działkach budowlanych o mniejszej powierzchni, niż ustalona w ustaleniach szczegółowych planu, a w szczególności w przypadku, kiedy powierzchnia działki budowlanej uległa zmniejszeniu w wyniku wydzielenia jej części pod drogi, obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, zgodnie z ustaleniami planu, z uwzględnieniem pozostałych ustaleń i wskaźników określonych w planie.

Rozdział 11

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§30.

1. Do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu, dopuszcza się ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie: terenów rolniczych i terenów zieleni.
2. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych z wyjątkiem:
 - 1) obiektów niezbędnych w czasie budowy i modernizacji;
 - 2) stróżówek – na terenach, na których dopuszczono ich realizację w ustaleniach szczegółowych planu.

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Rozdział 12

**Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
oznaczonych symbolami: MN-1, MN-2, MN-3, MN-4**

§31.

Na terenach oznaczonych symbolami: **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, z zastrzeżeniem §7 pkt 1),
 - b) w budynkach mieszkalnych, dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - c) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: garaży, miejsc do parkowania, parkingów, infrastruktury technicznej, budynków gospodarczych, dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych, wiat i altan, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych,
 - d) zakazuje się realizacji usług uciążliwych oraz takich które zgodnie z przepisami odrębnymi zaliczane są do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy zgodnie z §7, przy czym:
 - a) nakazuje się realizację budynków w formie wolnostojącej, przy czym dopuszcza się garaże wbudowane w budynek mieszkalny,
 - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - c) dopuszcza się adaptację budynków;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej:
 - na terenie oznaczonym symbolem: **MN-4**: 0,9,
 - na terenach oznaczonych symbolami: **MN-1, MN-2, MN-3**: 0,6,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej: 60%,
 - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - na terenie oznaczonym symbolem **MN-4**: 3,
 - na terenach oznaczonych symbolami: **MN-1, MN-2, MN-3**: 2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych na terenie oznaczonym symbolem **MN-4**: 11 m,
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami: **MN-1, MN-2, MN-3**: 8 m,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży: 6 m,
 - maksymalna wysokość wiat i altan: 5 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z: §8, §9, §10, §11, §12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z §29 ust. 3, 8, 9, przy czym na terenie **MN-3** dodatkowo zgodnie z §29 ust. 7;
- 6) szczególne zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §16, przy czym:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,

- c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie z §16 pkt. 3);
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²;
- 8) parametry określone w pkt. 6 i 7 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
- 9) miejsca do parkowania zgodnie z §20;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §18.

Rozdział 13

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych symbolami: MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-4, MNU-5, MNU-6

§32.

Na terenach oznaczonych symbolami: **MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-4, MNU-5, MNU-6** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, z zastrzeżeniem §7 pkt 1) i 2),
 - zabudowa usługowa,
 - b) w budynkach mieszkalnych, dopuszcza się realizację lokali użytkowych o funkcji usług nieuciążliwych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - c) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: garaży, budynków gospodarczych, miejsc do parkowania, parkingów, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych, wiat i altan, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy zgodnie z §7, przy czym:
 - a) nakazuje się realizację budynków w formie wolnostojącej, przy czym dopuszcza się garaże wbudowane w budynek mieszkalny i realizację budynków mieszkaniowo-usługowych,
 - b) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - c) dopuszcza się adaptację budynków;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej:
 - na terenach oznaczonych symbolami: **MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-4**: 0,9,
 - na terenach oznaczonych symbolami: **MNU-5, MNU-6**: 0,6,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej: 40%,
 - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych:
 - na terenach oznaczonych symbolami: **MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-4**: 3,
 - na terenach oznaczonych symbolami: **MNU-5, MNU-6**: 2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych na terenach oznaczonych symbolami: **MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-4** : 11 m,
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych na terenach oznaczonych symbolami: **MNU-5, MNU-6**: 8 m,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych i garaży: 5 m,
 - maksymalna wysokość wiat i altan: 5 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 12 m;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z: §8, §9, §10, §11, §12;

- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z §29 ust. 3, 8 i 9, przy czym:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **MNU-5** dodatkowo zgodnie z §29 ust. 6,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **MNU-1, MNU-3, MNU-4, MNU-5** dodatkowo zgodnie z §29 ust. 7;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §16, przy czym:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 1000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie z §16 pkt. 3);
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m²;
- 8) parametry określone w pkt. 6 i 7 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
- 9) miejsca do parkowania zgodnie z §20;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §18.

Rozdział 14

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenu zabudowy przemysłowej i usługowej oznaczonego symbolem: PU-1

§33.

Na terenie oznaczonym symbolem: **PU-1** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe:
 - zabudowa produkcyjna,
 - składy, magazyny,
 - zabudowa usługowa, a w szczególności: usługi handlu hurtowego i detalicznego, usługi obsługi komunikacji, w tym stacje benzynowe i warsztaty remontowe, usługi z zakresu gastronomii i hotelarstwa, usługi administracji i usługi biurowe,
 - b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: garaży, budynków gospodarczych, miejsc do parkowania, parkingów, infrastruktury technicznej, dojazdów i dojazdów, dróg wewnętrznych, placów manewrowych, suwnic, dźwigów towarowych, urządzeń technicznych służących do przemieszczania kontenerów przy pracach przeładunkowych, urządzeń załadunkowych i wyładunkowych, a także wiat i altan oraz zieleni izolacyjnej, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych,
 - c) dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych takich jak: stróżówki,
 - d) zakazuje się realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy zgodnie z §7, przy czym:
 - a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - b) dopuszcza się adaptację budynków;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 1,2,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej: 30%,
 - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków – 12 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 15 m,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z: §8, §9, §10, §11, §12 i §13;

- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z §29 ust. 3, 7, 8, 9;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości zgodnie z §16, przy czym:
 - a) minimalna powierzchnia działki: 2500 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu działki: 25 m,
 - c) minimalny kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego zgodnie z §16 pkt. 3);
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 5000 m²;
- 8) parametry określone w pkt. 6 i 7 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz pod drogi;
- 9) miejsca do parkowania zgodnie z §20;
- 10) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §18.

Rozdział 15

Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami: RM-1, RM-2, RM-3, RM-4, RM-5, RM-6, RM-7, RM-8, RM-9, RM-10

§34.

Na terenach oznaczonych symbolami: **RM-1, RM-2, RM-3, RM-4, RM-5, RM-6, RM-7, RM-8, RM-9, RM-10** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa,
 - b) dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie nie przekraczającej 20 DJP,
 - c) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: garaży, budynków gospodarczych, budynków inwentarskich, miejsc do parkowania, parkingów, infrastruktury technicznej związanej z gospodarką rolną, dojeżdż, dojazdów, stawów rybnych, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracji,
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy zgodnie z §7, przy czym:
 - a) dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - b) dopuszcza się adaptację budynków;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,6,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej: 60%,
 - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych – 8 m,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży – 12 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych – 15 m,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z: §8, §9, §10, §11, §12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z §29 ust. 3, 8, 9, przy czym:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: **RM-7, RM-8, RM-9** dodatkowo zgodnie z §29 ust. 6,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **RM-3, RM-4, RM-5, RM-6** dodatkowo zgodnie z §29 ust. 7;
- 6) miejsca do parkowania zgodnie z §20;
- 7) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §18.

Rozdział 16
Przeznaczenie, zagospodarowanie i zabudowa terenów rolniczych oznaczonych symbolami:
R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, R-7, R-8, R-9

§35.

Na terenach oznaczonych symbolami: **R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, R-7, R-8, R-9** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,
 - b) na wszystkich terenach oznaczonych symbolem **R** dopuszcza się chów i hodowlę zwierząt w liczbie nie przekraczającej 20 DJP,
 - c) na wszystkich terenach oznaczonych symbolem **R** dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: miejsc do parkowania, infrastruktury technicznej związanej z gospodarką rolną, dojazdów, stawów rybnych, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania zabudowy zgodnie z §7, przy czym:
 - a) na terenach oznaczonych symbolami: **R-4, R-5, R-7, R-8**, dopuszcza się realizację zabudowy zagrodowej i innej zabudowy związanej z produkcją rolniczą, a w szczególności budynków gospodarczych, inwentarskich,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **R-1, R-2, R-3, R-6, R-9** ustala się zakaz realizacji budynków,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami: **R-4, R-5, R-7, R-8** dopuszcza się realizację kondygnacji podziemnych,
 - d) dopuszcza się adaptację budynków;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,4,
 - b) wskaźnik minimalnej intensywności zabudowy na działce budowlanej: 0,01,
 - c) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej: 70%,
 - d) maksymalna liczba kondygnacji nadziemnych: 2,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy:
 - maksymalna wysokość budynków mieszkalnych: 8 m,
 - maksymalna wysokość budynków gospodarczych, inwentarskich i garaży: 12 m,
 - maksymalna wysokość pozostałych obiektów budowlanych: 15 m,
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z: §8, §9, §11, §12, przy czym na terenach oznaczonych symbolami: **R-4, R-5, R-6, R-7, R-8** dodatkowo zgodnie z: §10;
- 5) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenie oznaczonym symbolem **R-4** zgodnie z §14;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z §29 ust. 3, 8, przy czym:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **R-4** dodatkowo zgodnie z §29 ust. 1 i 4,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **R-5, R-6, R-7, R-9** dodatkowo zgodnie z §29 ust. 6,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami: **R-2, R-5, R-6** dodatkowo zgodnie z §29 ust. 7,
 - d) na terenach oznaczonych symbolami: **R-4, R-5, R-7, R-8** dodatkowo zgodnie z: §29 ust. 9;
- 7) miejsca do parkowania zgodnie z §20;
- 8) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §18.

Rozdział 17
Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów rolniczych z możliwością zalesień oznaczonych symbolami: RL-1, RL-2, RL-3, RL-4

§36.

Na terenach oznaczonych symbolami: **RL-1, RL-2, RL-3, RL-4** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze,
 - b) dopuszcza się wprowadzenie zalesień i zadrzewień zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu lasów,
 - c) dopuszcza się realizację: stawów rybnych, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracji;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się zakaz realizacji budynków,
 - b) dopuszcza się adaptację budynków, z zakazem ich rozbudowy i nadbudowy;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z: §8, §9, §12;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z §29 ust. 3, przy czym na terenach oznaczonych symbolami: **RL-2, RL-3, RL-4** dodatkowo zgodnie z §29 ust. 1;
- 5) zasady obsługi komunikacyjnej zgodnie z §18 ust. 2.

Rozdział 18
Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów zieleni naturalnej oznaczonych symbolami: ZN-1, ZN-2, ZN-3, ZN-4, ZN-5, ZN-6, ZN-7

§37.

Na terenach oznaczonych symbolami: **ZN-1, ZN-2, ZN-3, ZN-4, ZN-5, ZN-6, ZN-7** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu i zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnicze – łąki i pastwiska,
 - b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: infrastruktury technicznej związanej z gospodarką rolną, dojazdów, stawów rybnych, zbiorników wodnych małej retencji i innych zbiorników wodnych oraz urządzeń melioracji,
 - c) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z §29 ust. 3.

Rozdział 19
Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów wód powierzchniowych oznaczonych symbolami: WS-1, WS-2, WS-3, WS-4, WS-5, WS-6, WS-7, WS-8, WS-9, WS-10, WS-11, WS-12, WS-13, WS-14, WS-15, WS-16, WS-17

§38.

Na terenach oznaczonych symbolami: **WS-1, WS-2, WS-3, WS-4, WS-5, WS-6, WS-7, WS-8, WS-9, WS-10, WS-11, WS-12, WS-13, WS-14, WS-15, WS-16, WS-17** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych,
 - b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: urządzeń melioracji wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego,
 - c) dopuszcza się wykonywanie niezbędnych prac z zakresu: regulacji, utrzymania skarp oraz wycinki drzew i krzewów, a także innych działań związanych z gospodarką wodną,

- d) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu na terenie **WS-19** zgodnie z §29 ust. 2, 6.

Rozdział 20

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu drogi publicznej klasy drogi ekspresowej oznaczonego symbolem KDS-1

§39.

Na terenie oznaczonym symbolem: **KDS-1** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy drogi ekspresowej,
 - b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, przy zachowaniu zgodności z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: od 41,5 m do 51 m dla części drogi położonej w granicach planu oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - b) szerokość jezdni nie mniej niż 7 m,
 - c) parametry techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z §29 ust. 2, 3.

Rozdział 21

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów dróg publicznych klasy drogi lokalnej oznaczonych symbolami: KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4

§40.

Na terenach oznaczonych symbolami: **KDL-1, KDL-2, KDL-3, KDL-4** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy drogi lokalnej,
 - b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, zatok postojowych,
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - na terenie oznaczonym symbolem **KDL-1**: od 12 m do 23 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - na terenie oznaczonym symbolem **KDL-2**: od 12 m do 18 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - na terenie oznaczonym symbolem **KDL-3**: od 17,5 m do 160,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - na terenie oznaczonym symbolem **KDL-4**: od 0 m do 16 m dla części drogi położonej w granicach planu oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - b) minimalna szerokość jezdni: 5,5 m, przy czym dopuszcza się mniejszą szerokość jezdni na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - c) parametry techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenie oznaczonym symbolem **KDL-1** zgodnie z §15;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z §29 ust. 3, przy czym:

- a) na terenach **KDL-1** i **KDL-2** dodatkowo zgodnie z §29 ust. 6,
- b) na terenie **KDL-1** i **KDL-2** dodatkowo zgodnie z §29 ust. 7,
- c) na terenie **KDL-3** dodatkowo zgodnie z §29 ust. 2.

Rozdział 22

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów dróg publicznych klasy drogi dojazdowej oznaczonych symbolami: KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7, KDD-8, KDD-9

§41.

Na terenach oznaczonych symbolami: **KDD-1, KDD-2, KDD-3, KDD-4, KDD-5, KDD-6, KDD-7, KDD-8, KDD-9** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: drogi publiczne klasy drogi dojazdowej,
 - b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, zatok postojowych,
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość dróg w liniach rozgraniczających:
 - na terenie oznaczonym symbolem **KDD-1**: od 4 m do 11 m dla części drogi położonej w granicach planu oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - na terenie oznaczonym symbolem **KDD-2**: od 10 m do 12,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - na terenie oznaczonym symbolem **KDD-3**: od 10 m do 20 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - na terenie oznaczonym symbolem **KDD-4**: 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - na terenie oznaczonym symbolem: **KDD-5**: od 10 m do 21 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - na terenach oznaczonych symbolami: **KDD-6**: od 10 m do 15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - na terenie oznaczonym symbolem **KDD-7**: od 10 m do 14 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - na terenie oznaczonym symbolem **KDD-8**: 6 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - na terenie oznaczonym symbolem **KDD-9**: od 10 m do 18,5 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
 - b) minimalna szerokość jezdni – 5 m, przy czym dopuszcza się mniejszą szerokość jezdni na warunkach określonych w przepisach odrębnych z zakresu dróg publicznych,
 - c) parametry techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych;
- 3) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, na terenie oznaczonym symbolem **KDD-3** zgodnie z §15;
- 4) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) na terenie oznaczonym symbolem **KDD-6** zgodnie z §29 ust. 2,
 - b) na terenach oznaczonych symbolami: **KDD-4, KDD-7, KDD-8** zgodnie z §29 ust. 6,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami: **KDD-1, KDD-4, KDD-5, KDD-6** zgodnie z §29 ust. 7.

Rozdział 23
Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4

§42.

Na terenach oznaczonych symbolami: **KDW-1, KDW-2, KDW-3, KDW-4** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: drogi wewnętrzne,
 - b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: infrastruktury technicznej, zieleni urządzonej, zatok postojowych,
 - c) dopuszcza się realizację dróg jako ciągów pieszo-jezdnych bez rozgraniczenia stref ruchu pieszego i kołowego;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość drogi w liniach rozgraniczających:
 - na terenie oznaczonym symbolem: **KDW-1**: od 5 m do 15 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - na terenie oznaczonym symbolem: **KDW-2**: od 6 m do 16 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - na terenie oznaczonym symbolem: **KDW-3**: od 8 m do 18 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - na terenie oznaczonym symbolem: **KDW-4**: 10 m oraz zgodnie z rysunkiem planu i przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego,
 - b) nakazuje się realizację dróg wewnętrznych spełniających warunki niezbędne dla ruchu kołowego, w tym pojazdów ratowniczo-gaśniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przeciwpożarowej;
 - c) parametry techniczne zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego.
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) na terenie **KDW-1, KDW-3** zgodnie z §29 ust. 7,
 - b) na terenie **KDW-4** zgodnie z §29 ust. 2.

Rozdział 24
Przeznaczenie i zagospodarowanie terenu kolejowego oznaczonego symbolem KK-1

§43.

Na terenie oznaczonym symbolem **KK-1** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: teren kolejowy,
 - b) dopuszcza się modernizację urządzeń i obiektów komunikacji szynowej,
 - c) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego przeznaczeniu podstawowemu, a w szczególności: infrastruktury technicznej,
 - d) zakazuje się realizacji budynków;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z §29 ust. 5.

Rozdział 25
Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów infrastruktury technicznej – gazociągów wysokiego ciśnienia oznaczonych symbolami: IT-1, IT-2

§44.

Na terenach oznaczonych symbolami: **IT-1, IT-2** obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) przeznaczenie podstawowe: tereny infrastruktury technicznej – gazociągi wysokiego ciśnienia,
 - b) dopuszcza się realizację zagospodarowania towarzyszącego, a w szczególności: miejsc do parkowania, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, dróg wewnętrznych;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego: ustala się zakaz realizacji budynków;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu – wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na każdej działce budowlanej: 60%;
- 4) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zgodnie z §8, §9, §12;
- 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu zgodnie z §29 ust. 2

DZIAŁ IV
PRZEPISY PRZEJŚCIOWE I KOŃCOWE

Rozdział 26
Ustalenia przejściowe i końcowe

§45.

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości:

- 1) 0% – na terenach rolniczych oznaczonych symbolami: **R-1, R-2, R-3, R-4, R-5, R-6, R-7, R-8, R-9** oraz na terenach zabudowy zagrodowej oznaczonych symbolami: **RM-1, RM-2, RM-3, RM-4, RM-5, RM-6, RM-7, RM-8, RM-9, RM-10**;
- 2) 25% – na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych symbolami: **MN-1, MN-2, MN-3, MN-4**, na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług oznaczonych symbolami: **MNU-1, MNU-2, MNU-3, MNU-4, MNU-5, MNU-6** oraz na terenie zabudowy przemysłowej i usługowej oznaczonym symbolem: **PU-1**.

§46.

Na obszarze objętym planem tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk dotyczącej wsi Rażniewo uchwalonej Uchwałą Rady Gminy w Płońsku nr XL/197/2002 z dnia 22 marca 2002 r. oraz tracą moc ustalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Płońsk dotyczącej fragmentów wsi: Poświętne, Strachówko, Siedlin, Brody, Cempkowo, Rażniewo, Dalanówek, Poczernin, Michalinek uchwalonej Uchwałą Rady Gminy w Płońsku nr XIII/75/2003 z dnia 28 lipca 2003 r.

§47.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Płońsk.

§48.

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego i publikacji na stronie internetowej Gminy Płońsk.

§49.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia.

Przewodniczący
Rady Gminy Płońsk